



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Avenida Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - CEP: 80.530-960. Fone (41) 3252-5984

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 624.1, para instruir os Autos nº 0004303-53.2011.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE GRACIOSA em face de ZIRNAI GOMES (CPF 503.103.489-00), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº. 37.779 do 5º Registro de Imóveis desta Capital.

LUIZ BOSCARDIN - Oficial em Exercício
a partir de 04/05/94.

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Titular: SANDRA M. C. CARRARO
C.P.F., 344612159-00

Of. Maior: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

rl-

MATRÍCULA N.º -37.779-

RUBRICA

3/

Imóvel:- Apartamento nº 803, no 8º andar ou 9º pavimento, no Bloco nº 4 - Edifício Nhundiaquara, integrante do RESIDENCIAL PARQUE GRACIOSA, nesta cidade, do tipo "2", com a área construída de utilização exclusiva de 60,55m², área de uso comum de 14,42m², área de estacionamento comum coletivo de 19,77m², área correspondente ou global construída de 94,74m² e fração ideal do solo e partes comuns de 0,004282; foi vinculada ao apartamento a vaga nº 19, para o estacionamento de -1- automóvel de passeio de porte pequeno, dentro das áreas destinadas ao estacionamento comum coletivo para veículos, situadas no andar térreo ou 1º pavimento do bloco, com necessidade de manobrista ou garagista. -.-.-.-.- Dito Residencial Parque Graciosa foi construído sobre o lote de terreno designado pela letra "B", de forma irregular, medindo 28,00m de frente para a rua João Cubas, antiga Estrada para São José dos Pinhais, nesta cidade, por 132,00m pelo lado direito de quem da mesma rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes fiscais nºs. 7.000, 10.000 e 4.000 de propriedade de João Stenzoski, 68,10m pelo lado esquerdo, onde faz frente para a rua Rosalino Maziotti, deste ponto defletindo à direita em 53,50m onde faz frente para a rua José Palú, tendo na linha de fundos 163,10m, em três linhas, a 1ª de 54,00m, a 2ª de 83,30m e a 3ª de 28,00m onde confronta respectivamente, com o lote fiscal 13.000, de propriedade de José Lucas, perfazendo a área de 11.100,00m². Indicação fiscal: - 83-529-019.000-0.-

Proprietária:- SORTE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, à rua Rocha Pombo nº 843, CGC/MF 78 791 068/0001 -23.-

Reg. anterior:- Mat. 26.523 d/Cartório. Dou fé. Em 05 de setembro de 1.994.-

AV 1-37.779, em 05 de setembro de 1.994.-

A unidade acima está hipotecada à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme o R 5 e o R 8 da matrícula nº 26.523 deste Ofício. Dou fé.-

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento nº 803, no 8º andar ou 9º pavimento, no Bloco nº 4 - Edifício Nhundiaquara, integrante do Residencial Parque Graciosa, Rua Rosalino Mazziotti, 439, Novo Mundo, nesta cidade, do tipo "2", com a área construída de utilização exclusiva de 60,55m², área de uso comum de 14,42m², área de estacionamento comum coletivo de 19,77m², área correspondente ou global construída de 94,74m²; foi vinculada ao apartamento a vaga nº 19, para o estacionamento de um automóvel de passeio de porte pequeno, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 37.779 do 5º RI de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 4.385,86, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 250.000,00	61	R\$ 4.098,36
2	R\$ 270.000,00	61	R\$ 4.426,23
3	R\$ 275.000,00	60	R\$ 4.583,33
4	R\$ 288.000,00	61	R\$ 4.721,31
5	R\$ 239.900,00	61	R\$ 3.932,79
6	R\$ 265.000,00	61	R\$ 4.344,26
7	R\$ 310.000,00	60	R\$ 5.166,67
8	R\$ 239.000,00	48	R\$ 4.979,17
9	R\$ 280.000,00	93	R\$ 3.010,75
10	R\$ 355.000,00	66	R\$ 5.378,79
11	R\$ 265.000,00	52	R\$ 5.096,15
12	R\$ 250.000,00	61	R\$ 4.098,36
13	R\$ 230.000,00	57	R\$ 4.035,09
14	R\$ 285.000,00	76	R\$ 3.750,00
15	R\$ 250.000,00	60	R\$ 4.166,67

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 4.293,97 m² com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 37.779, avalio o imóvel por **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS250000-id-2488124732/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS270000-id-2516156327/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS275000-id-2519244784/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS288000-id-2516100783/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS265000-id-2519052409/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS310000-id-2427779485/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS239000-id-2503697884/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-guaira-bairros-curitiba-com-garagem-93m2-venda-RS280000-id-2517927183/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-66m2-venda-RS355000-id-2507627194/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS265000-id-2505500801/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS250000-id-2515511108/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-57m2-venda-RS230000-id-2512596525/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-com-garagem-76m2-venda-RS285000-id-2513302433/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-novo-mundo-bairros-curitiba-60m2-venda-RS250000-id-2516133440/>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = M = $\sum R\$ m2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 4.293,97

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 66,55

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 260.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



LUIZ BOSCARDIN - Oficial em Exercício
a partir de 04/05/04.

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Titular: SANDRA M. C. CARRARO
C.P.F., 344612159-00

Ol. Maior: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

rl-

MATRÍCULA N.º -37.779-

RUBRICA

3/

Imóvel: - Apartamento nº 803, no 8º andar ou 9º pavimento, no Bloco nº 4 - Edifício Nhundiaquara, integrante do RESIDENCIAL PARQUE GRACIOSA, nesta cidade, do tipo "2", com a área construída de utilização exclusiva de 60,55m2, área de uso comum de 14,42m2, área de estacionamento comum coletivo de 19,77m2, área correspondente ou global construída de 94,74m2 e fração ideal do solo e partes comuns de 0,004282; foi vinculada ao apartamento a vaga nº 19, para o estacionamento de -1- automóvel de passeio de porte pequeno, dentro das áreas destinadas ao estacionamento comum coletivo para veículos, situadas no andar térreo ou 1º pavimento do bloco, com necessidade de manobrista ou garagista. - - - - - Dito Residencial Parque Graciosa foi construído sobre o lote de terreno designado pela letra "B", de forma irregular, medindo 28,00m de frente para a rua João Cubas, antiga Estrada para São José dos Pinhais, nesta cidade, por 132,00m pelo lado direito de quem da mesma rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes fiscais nºs. 7.000, 10.000 e 4.000 de propriedade de João Stenzoski, 68,10m pelo lado esquerdo, onde faz frente para a rua Rosalino Maziotti, deste ponto defletindo à direita em 53,50m onde faz frente para a rua José Palú, tendo na linha de fundos 163,10m, em três linhas, a 1ª de 54,00m, a 2ª de 83,30m e a 3ª de 28,00m onde confronta respectivamente, com o lote fiscal 13.000, de propriedade de José Lucas, perfazendo a área de 11.100,00m2. Indicação fiscal: - 83-529-019.000-0.-

Proprietária: - SOFORTE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, à rua Rocha Pombo nº 843, CGC/MF 78 791 068/0001 -23.-

Req. anterior: - Mat. 26.523 d/Cartório. Dou fé. Em 05 de setembro de 1.994.-

AV 1-37.779, em 05 de setembro de 1.994.-

A unidade acima está hipotecada à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme o R 5 e o R 8 da matrícula nº 26.523 deste Ofício. Dou fé.-

AV 2-37.779, em 05 de setembro de 1.994.-

Liberada a unidade das hipotecas acima mencionadas, face o contido no instrumento arquivado neste Ofício sob nº 146.130. C/80 VRC=R\$3,60. Dou fé.-

R 3-37.779, em 05 de setembro de 1.994.-

Por instrumento particular assinado em 22 de julho de 1.994, sendo uma via arquivada neste Cartório sob nº 146.130, Soforte Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., vendeu o imóvel da presente matrícula à ZIRNAI GOMES, brasileira, solteira, contadora, CI 5 060 004-1-PR, CPF 503 103 489-00, residente nesta cidade, na rua José de Alencar nº 120, ap. 802; pelo preço de R\$29.928,15. Sem condições. ITBI nº 184.305, pg sobre R\$29.928,15. C/1826 VRC=R\$82,17. Dou fé.-

R 4-37.779, em 05 de setembro de 1.994.-

Na forma do instrumento mencionado no R 3, Zirnai Gomes, - - - - - onerou o imóvel com 1ª hipoteca, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, em garantia do financiamento no valor de R\$23.942,52 a serem pagos em 240 prestações mensais, aos juros de 9,6% ao ano, mediante as condições do aludido instrumento. C/1026 VRC=R\$82,17. Dou fé.-

AV.5 -37.779, em 29 de maio de 2.003.- Prenot.242.196 de 27/5/2003.-

SEQUE NO VERSO

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Autenticação no verso ou na última folha

CONTINUAÇÃO

Por Escritura Pública de Cessão de Créditos e Assunção de Dívidas, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, em 18 de março de 2.002, às fls. 001 do Lº 2323-E, conforme a certidão assinada em 14 de abril de 2.003, a qual fica arquivada neste Cartório sob nº 242.196, e credora Caixa Econômica Federal-CEF, cedeu seus direitos creditórios, oriundos do instrumento de hipoteca de que trata o R. 4, a firma EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, com sede em Brasília-DF, na SBQ-Q 4, Lote 03/04, Edifício Anexo do Prédio da Matriz da CEF, CNPJ/MF sob nº 04 527 335/0001-13, pelo valor de R\$76.588,11, pagos integralmente. Funrejus isento. C/2156VRC=R\$226,38. Dou fé.-

LS
LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador
Oficial

R 6-37.779, em 23 de julho de 2.009.- Prenot. nº 327.713 de 22/07/2009.-

O imóvel da presente matrícula, de indicação fiscal nº 83.529.020.250-2, foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal nº 80.051/2008, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Zírnai Gomes, no valor de R\$1.026,50 que tramita no Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 07/07/2009, arquivado neste Cartório sob nº 322.763. Dou fé.

AA
Gisele Suzana Bozza
Escriturante - Portaria 64/06
Oficial

R 7-37.779, em 29 de novembro de 2.010. Prenot. nº 338.799 de 12/11/2010.-

O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal nº 64.405/2005, em que é autora a Prefeitura Municipal de Curitiba e réu Zírnai Gomes, que tramita no Cartório da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, no valor de R\$3.419,43 conforme o Ofício nº 249/2010, expedido em 27/10/2010, assinado pelo Sr. Fábio Bossardi França - Escrivente Juramentado, arquivado neste Cartório sob nº 338.799. Dou fé.-

AA
LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador
Oficial

R 8-37.779, em 05 de junho de 2.014. Prenot. nº 373.225 de 03/06/2014.-

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos sob nº 0004303 53 2011 8 16 0001 de Cumprimento de Sentença, em que é exequente o Condomínio Residencial Parque Graciosa e executada Zírnai Gomes, já identificada, com o valor atribuído a causa de R\$ R\$25.203,84 conforme Certidão expedida pela 04ª Vara Cível desta Comarca, em 22/05/2014, assinada pela Sra. Vilma Otovis Bonfante - Escrivã, arquivada neste Cartório sob nº 373.225. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$50,40. C/1095,55 VRC=R\$172,00. Dou fé.

AA
LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador
Oficial

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
Curitiba - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 37.779 do Registro Geral. Dou fé.
Em 23 de abril de 2020, 12:51:27 hs. NÃO SELADO, ATO SEM CUSTAS.

Registrador-

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LUIZ BOSCARDIN
Registrador
FEDERALDO LUIZ BOSCARDIN
Substituto
GISELE SUZANA BOZZA
Portaria 64/06
ISABEL C.C. DE SOUZA
Portaria 189/96
LIVONHARA DA SILVA
Portaria 884/01
PÁZELLA AF R.C. DA SILVA
Portaria 043/2003
Rua Homen. Marquês, 491
Curitiba PR

SEQUE