



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 20ª (VIGÉSIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - 9º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: (41) 3254-8572

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 343.1, para instruir os Autos nº 0009293-17.2016.8.16.0194 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY (CNPJ 00.369.947/0001-74), em face de ELZA JOANA SIMIONI CAVALCANTI (CPF 830.755.009-25); ESPÓLIO DE ANTÔNIO PROSPERO SAPORITI (CPF 012.106.969-91) representado por JOSÉ ÂNGELO SAPORITI; ESPÓLIO DE LUIZ HIDALGO CAVALCANTI (CPF 484.856.735-04) representado por ELZA JOANA SIMIONI CAVALCANTI; HELOISA MARIA SIMIONI CAVALCANTI (CPF 839.336.629-15); e MARIA ANGELA SIMIONI CAVALCANTI (CPF 566.982.409-15), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Parte ideal correspondente à 50% do imóvel de Matrícula nº 9.853 do 3º RI de Curitiba/PR, indicação fiscal 12.031.014.016-6.

CNM 080465.2.0009853-30

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOTILDE A. SOUZA DE RIBEIRO
C. P. R. 000.048.988-72

REGISTRO GERAL

FICHA
-1-

MATRÍCULA Nº -9.853-

RUBRICA
B. B. U.

IMÓVEL: Apartamento nº901(novecentos e um), do 9º andar, do EDIFÍCIO ITAMARATY, e uma vaga para estacionamento de automóvel no subsolo do mesmo edifício; e a respectiva fração ideal de 2,603% do terreno medindo 23,80m de frente para a rua Dr. Faivre, desta cidade, fazendo esquina com a rua Amintas de Barros, onde mede 33,10m; medindo no lado oposto à primeira rua 23,80m onde confronta com o lote fiscal 11.000, quadra 031, setor 12, e no lado oposto à segunda rua mede 33,10m e confronta-se com o lote fiscal 12.000, quadra 031, setor 12 do cadastro municipal, terreno esse que é subdivisão do lote 12.000, configurado no croquis 4.001 da Prefeitura Municipal; indicação fiscal de setor 12, quadra 031, lote 014.016-6 do cadastro municipal.-

PROPRIETÁRIOS: HELIO GUZZONI, industrial, ident. 502.842-Pr, e sua mulher ELVIRA GUZZONI, do lar, ident. 502.870-Pr, brasileiros, residentes nesta capital, à rua Ubaldino do Amaral nº540, CPF 000.210.089-49.-

REGISTRO ANTERIOR: Nº48.379, livro 3-V, desta Circunscrição.-

Curitiba, 07 de dezembro de 1979

Luiz de Almeida
Oficial p. a. r.

- 4º and. - Sala 42
- Estado do Paraná

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional devidamente capacitado e credenciado ao CNAI.

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: Parte ideal correspondente à 50% do Apartamento nº 901 (novecentos e um), do 9º andar, do EDIFÍCIO ITAMARATY, e uma vaga para estacionamento de automóvel no subsolo do mesmo edifício; e a respectiva fração ideal de 2,603% do terreno medindo 23,80m de frente para a rua Dr. Faivre, desta cidade, fazendo esquina com a rua Amintas de Barros, onde mede 33,10m; medindo no lado oposto à primeira rua 23,80m onde confronta com o lote fiscal 11.000, quadra 031, setor 12, e no lado oposto à segunda rua mede 33,10m e confronta-se com o lote fiscal 12.000, quadra 031, setor 12 do cadastro municipal, terreno esse que é subdivisão do lote 12.000, configurado no croquis 4.001 da Prefeitura Municipal; indicação fiscal de setor 12, quadra 031, lote 014.016-6 do cadastro municipal. Localização: Rua Amintas de Barros, 330 - Centro - Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO

4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 12 (doze) amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$4.588,44, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 790.000,00	178,00	R\$ 4.438,20
2	R\$ 799.000,00	178,00	R\$ 4.488,76
3	R\$ 377.000,00	88,00	R\$ 4.284,09
4	R\$ 450.626,00	89,00	R\$ 5.063,21
5	R\$ 661.000,00	165,00	R\$ 4.006,06
6	R\$ 724.000,00	143,00	R\$ 5.062,94
7	R\$ 850.000,00	138,00	R\$ 6.159,42
8	R\$ 650.000,00	190,00	R\$ 3.421,05
9	R\$ 890.000,00	179,00	R\$ 4.972,07
10	R\$ 795.000,00	167,00	R\$ 4.760,48
11	R\$ 750.000,00	166,00	R\$ 4.518,07
12	R\$ 1.100.000,00	283,00	R\$ 3.886,93

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, assim chegando ao valor final de R\$ 4.578,65 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado com o arredondamento permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau III de precisão correspondendo à 12,04% em torno da média.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria externa "*in loco*", bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 9.853, avalio o imóvel por R\$ 815.000,00 (Oitocentos e Quinze Mil Reais), logo, **atribuo à Parte ideal correspondente de 50% o valor de R\$ 407.500,00 (Quatrocentos e Sete Mil e Quinhentos Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



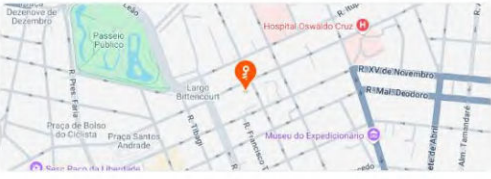
AMOSTRA 01




Apartamento - 178m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 790.000
Condomínio R\$ 1300 - IPTU R\$ 2.175

© Rua Amintas de Barros, 330, Centro, Curitiba



206 m² tot. 178 m² útil 3 banheiros 1 vaga 3 quarto 1 suite

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Identidade/CPF

Mensagem

Obr! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Praxis Imóveis 41 991 Ver o telefone

Apartamento à venda, Bairro Centro, 178m², 3 quart

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-bairro-centro-178m-3-quart-2997384316.html>

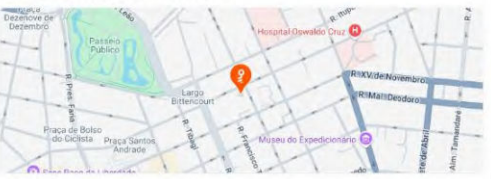
AMOSTRA 02




Apartamento - 178m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 799.000
Condomínio R\$ 1500 - IPTU R\$ 2.669

© Rua Amintas de Barros, 330, Alto da XV, Curitiba



237 m² tot. 178 m² útil 4 banheiros 1 vaga 3 quarto 1 suite

57 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Obr! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

ARYA 1 IMOVEIS LTDA - ME Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-da-xv-arya1-2997860997.html>

AMOSTRA 03

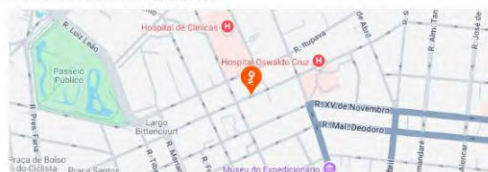


Apartamento - 88m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 377.000

Condomínio R\$ 950 - IPTU R\$ 93

📍 Rua Amintas de Barros 519, Centro, Curitiba



106 m² tot. 88 m² útil 2 banheiros 1 vaga 3 quarto 48 anos

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 87 m² por R\$ 377.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Quer ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

IMÓVEIS
(41)30 Ver o telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-87-m-por-r\\$-2986990233.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-87-m-por-r$-2986990233.html)

AMOSTRA 04

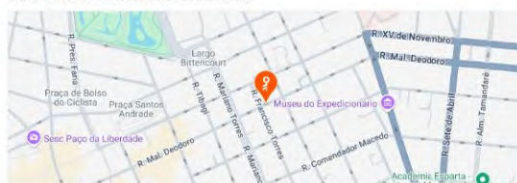


Apartamento - 89m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 450.626

Condomínio R\$ 900

📍 Rua Marechal Deodoro 1107, Alto da XV, Curitiba



122 m² tot. 89 m² útil 2 banheiros 1 vaga 3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Quer ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

dinamica
0000000 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-da-xv-2998549213.html>

AMOSTRA 05

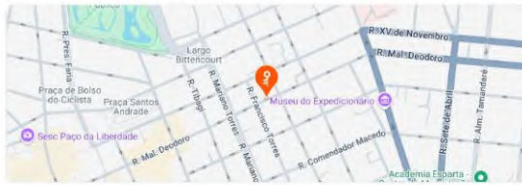




Apartamento - 165m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 661.000
Condomínio R\$ 1.700

📍 Rua Marechal Deodoro 1115, Centro, Curitiba



226 m² tot. 165 m² útil 3 banheiros 2 vagas 3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveiweb.

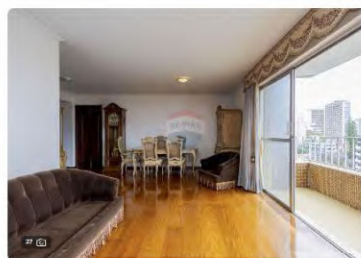
Contatar

Após enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

dream casa
00000000 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2984729667.html>

AMOSTRA 06

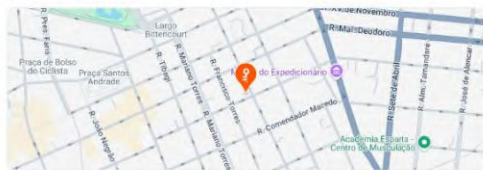




Apartamento - 143m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 724.000
Condomínio R\$ 1.161 - IPTU R\$ 300

📍 Rua Dr. Faivre, 616, Centro, Curitiba



201 m² tot. 143 m² útil 3 banheiros 1 vaga 3 quarto 1 suite

34 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveiweb.

Contatar

Contate por WhatsApp

Após enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

RE/MAX SHARE Alto da XV
Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-3-quartos-4-banheiros-143m-2994437056.html>

AMOSTRA 07

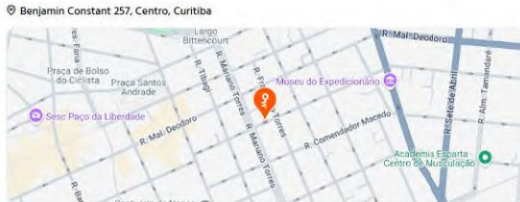




Apartamento - 138m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 850.000
Condomínio R\$ 1.000 - IPTU R\$ 335

Benjamin Constant 257, Centro, Curitiba



214 m² tot. 138 m² útil 3 banheiros 2 vagas 3 quarto 1 suite

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

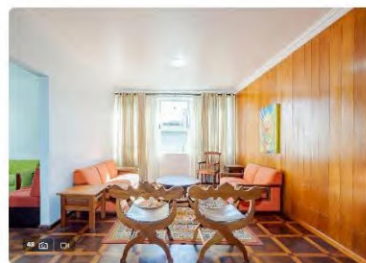
Contato por WhatsApp

As enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade.

Referência Imoveis - 03888
(41) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2988772777.html>

AMOSTRA 08





Apartamento - 190m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 650.000
Condomínio R\$ 1.300 - IPTU R\$ 1.730

Rua Mariano Torres, 275, Centro, Curitiba



226 m² tot. 190 m² útil 4 banheiros 1 vaga 3 quarto 1 suite

37 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

As enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade.

RE/MAX **RE/MAX START**
Ver o telefone Chat Online >

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-190m-2-suites-semi-mobiliado-1-vaga-no-2997354740.html>

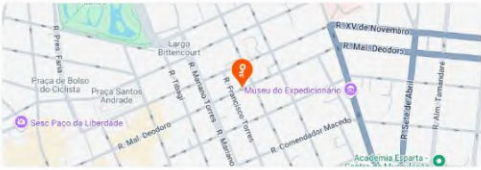
AMOSTRA 09



Apartamento - 179m² - 4 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 890.000
Condomínio R\$ 1200 - IPTU R\$ 1

© Rua Marechal Deodoro, 1115, Centro, Curitiba



245 m² tot. 179 m² útil 4 banheiros 2 vagas 4 quarto 2 suítes 48 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Al enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

ALANA NIEDELIK ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
41 9911-1111 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-com-179m-centro-br-br-3000665188.html>

AMOSTRA 10



Apartamento - 167m² - 4 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 795.000
Condomínio R\$ 1544 - IPTU R\$ 1.422

© Rua Conselheiro Araújo 300, Centro, Curitiba



195 m² tot. 167 m² útil 3 banheiros 1 vaga 4 quarto 1 suíte 52 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Al enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

INVICTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
(41) 3333-1111 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conheca-esse-charmoso-apartamento-no-ed-mikare-3002699375.html>

AMOSTRA 11

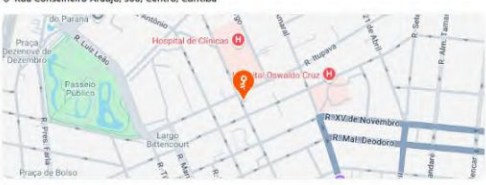




Apartamento - 166m² - 4 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 750.000
Condomínio R\$ 1544

© Rua Conselheiro Araújo, 300, Centro, Curitiba



166 m² tot. 166 m² útil 3 banheiros 1 vaga 4 quarto 1 suite 50 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

As envios, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

DANTE Dante Imóveis 41 9999- Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-4-quartos-com-suite-no-centro-2988564310.html>

AMOSTRA 12

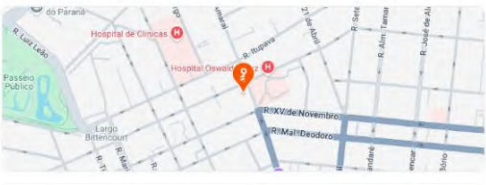




Apartamento - 283m² - 4 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 1.100.000
Condomínio R\$ 4.549 - IPTU R\$ 4.444

© Rua Ubaldino do Amaral, 540, Centro, Curitiba



381 m² tot. 283 m² útil 3 banheiros 2 vagas 4 quarto 2 suites 48 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

As envios, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

SIS3 5153 Imóveis 41 3000- Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vista-espetacular-2999938804.html>

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 = $\sum R\$ m^2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

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

e) Depreciação

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

CONCLUSÃO FINAL

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2\text{)}$$

Sendo:

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$4.578,65}$$

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2\text{)} = 178,00\text{m}^2$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = \text{R\$ 815.000,00}$$

$$\text{PARTE IDEAL DE 50\%} = \text{R\$ 407.500,00}$$



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO
C. P. P. 800.548.888-72

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA Nº: -9.853-

RUBRICA

B. B. U.

IMÓVEL:-apartamento nº901(novecentos e um), do 9º andar, do EDIFÍCIO ITAMARATY, e uma vaga para estacionamento de automóvel no subsolo do mesmo edifício; e a respectiva fração ideal de 2,603% do terreno medindo 23,80m de frente para a rua Dr. Faivre, desta cidade, fazendo esquina com a rua Amintas de Barros, onde mede 33,10m; medindo no lado oposto à primeira rua 23,80m onde confronta com o lote fiscal 11.000, quadra 031, setor 12, e no lado oposto à segunda rua mede 33,10m e confronta-se com o lote fiscal 12.000, quadra 031, setor 12 do cadastro municipal, terreno esse que é subdivisão do lote 12.000, configurado no croquis 4.001 da Prefeitura Municipal; indicação fiscal de setor 12, quadra 031, lote 014.016-6 do cadastro municipal.-

PROPRIETÁRIOS:-HELIO GUZZONI, industrial, ident. 502.842-Pr, e sua mulher ELVIRA GUZZONI, do lar, ident. 502.870-Pr, brasileiros, residentes nesta capital, à rua Ubaldino do Amaral nº540, CPF 000.210.089-49.-

REGISTRO ANTERIOR:-Nº48.379, livro 3-V, desta Circunscrição.-

Curitiba, 07 de dezembro de 1979

Luiza de Almeida
Oficial

R-1/9.853.-

TÍTULO:-Compra e venda. Escritura pública lavrada em 20 de novembro de 1979, nas notas do 9º Tabelião desta capital, fls. 057, livro nº 229-N.- **ADQUIRENTE:**-ANTONIO PROSPERO SAPORITI, brasileiro, casado, pecuarista, ident. 113.570-Pr, CPF 012.106.969-91, residente nesta capital, à rua Amintas de Barros nº330.- **TRANSMITENTES:**-HELIO GUZZONI e sua mulher ELVIRA GUZZONI, já qualificados.- **VALOR:**-CR\$1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil cruzeiros).- **CONDICÕES:**-Não há.- **T.I.R.:**-Nº1896390-9. CR\$19.000,00. **OBS:** Do valor citado, uma parte de CR\$50.000,00 refere-se à fração do solo.- **Distribuição:**-Nº1.982.03.12.79. Protocolo nº20.161. 07.12.79. Dou fé. Curitiba, 07 de dezembro de 1.979.

Luiza de Almeida
Oficial

Av-2/9.853 - (Protocolo 219.811 de 08/05/2019)

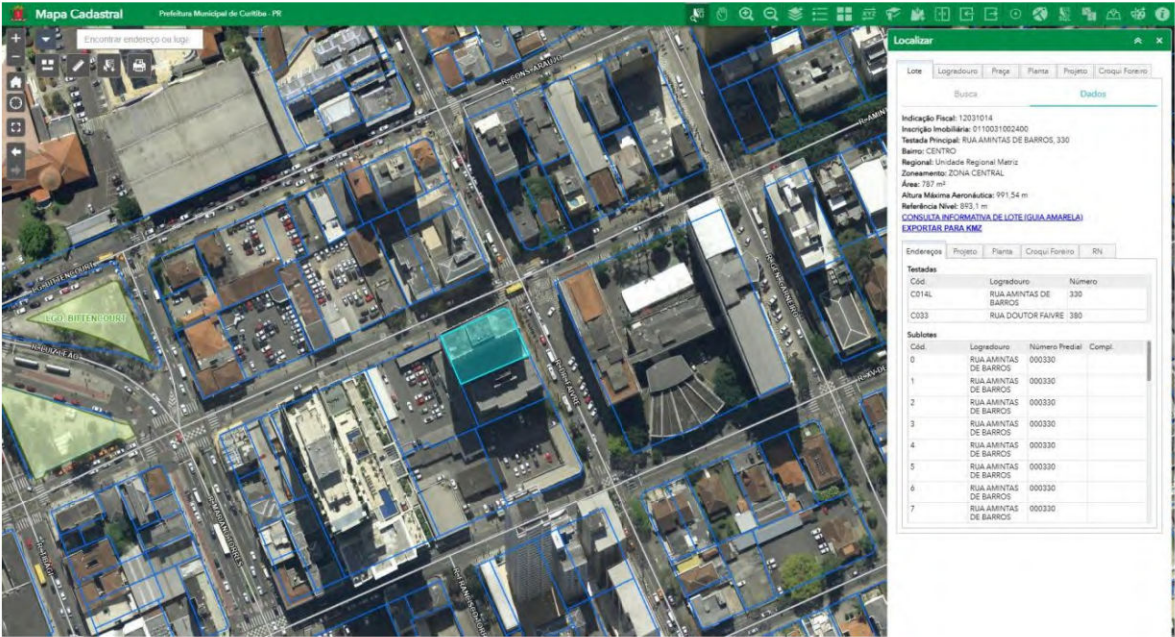
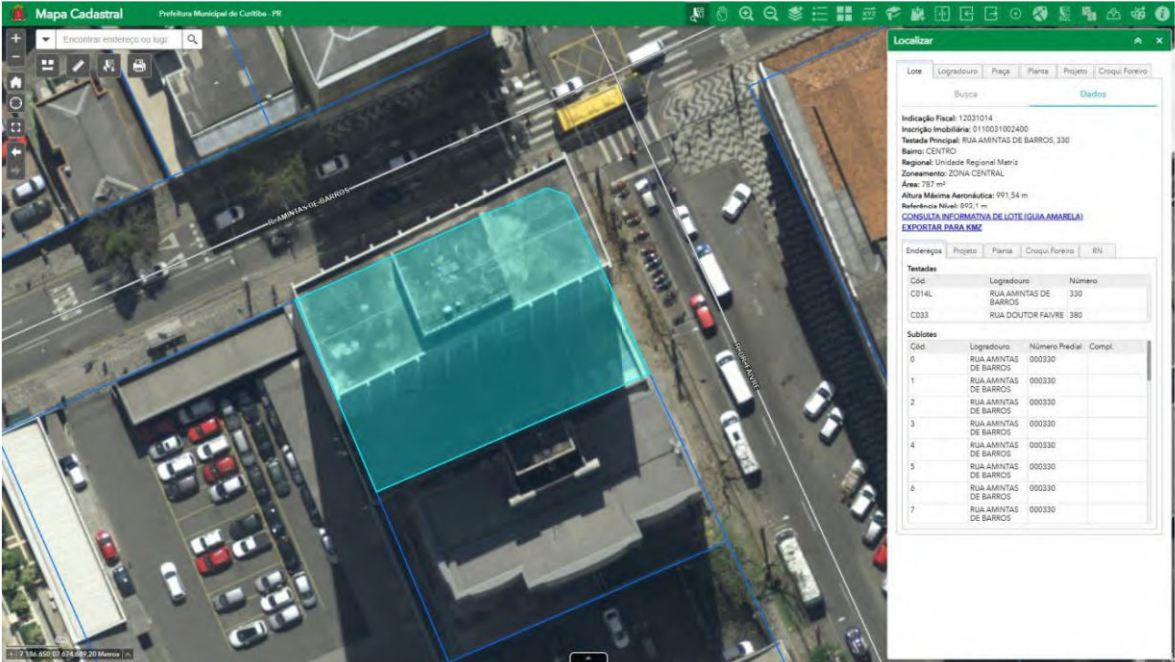
Existência de ação. Nos termos do requerimento datado de 10 de maio de 2019, expedida nos autos nº 0009293-17.2016.8.16.0194 de Execução de Título Extrajudicial do juízo de direito da 20ª Vara Cível desta comarca, o qual fica arquivado, averba-se a existência daquela ação ajuizada por Condomínio Edifício Itamaraty, CNPJ:00.369.947/0001-74 contra Antonio Prospero Saporiti, CPF: 012.106.969-91. **Valor:** 56.028,65. Foi recolhido Funrejus através da guia nº 14000000004662967-5 no valor de R\$ 112,06. Dou fé. Curitiba, 14 de maio de 2019. Custas: 1293,6 - VRC - R\$ 249,66.

Luiza de Almeida
Registradora

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
-9.853-



ANEXO IV

Fotos do Imóvel









