PROJUDI - Processo: 0009355-69.2007.8.16.0001 - Ref. mov. 220.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
30/01/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 111.1, para instruir os **Autos nº 0009355-69.2007.8.16.0001 (PROJUDI),** movidos por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICOLE II (CNPJ não informado), em face de MARILENE NOVAIS MACHADO (CPF 759.893.449-53) e PEDRO LUIZ MACHADO (CPF 664.296.099-87), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 45.350 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF: 83.113.032.050-9.



REGISTRO DE IMÓVEIS
5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Rua Nunes Machado, 695
Fone 224-3555 - CEP 80250-000
Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL — FICHA - 01 - — RUBRICA
MATRÍCULA N.º 45.350

CNM 080572.2.0045350-40

Imóvel:- Apartamento nº 903 , localizado no 9 º andar ou 11 º pavimento, do tipo " APTO 5 ", do EDIFÍCIO NICOLE II, situado nesta Cidade, à rua Pedro Gusso nº 5.711, com a área construída de utilização exclusiva de 59,3600 m², área de uso comum de 11,8546 m², perfazendo a área correspondente ou global - construída de 71,2146 m², fração ideal solo e partes comuns de 0,0108233 e quota do terreno de 9,6951 m² .-.-.-.

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 903, localizado no 9º andar ou 11º pavimento, do tipo apto 5, do EDIFÍCIO NICOLLE II, situado nesta Cidade, à Rua Pedro Gusso, nº 5711, com a área construída de utilização exclusiva de 59,3600m², área de uso comum de 11,8546m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 71,2146m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0108233 e quota do terreno de 9,6951m². Dito Edifício encontra-se construído sobre o lote B-1, oriundo da subdivisão do lote B, da Planta Antonio Gagno, nesta Cidade de forma irregular", com as demais características e confrontações constantes na matrícula nº 45350 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. IF 83.113.032.050-9.

Localização: Rua Antonio Gasparin, 5693, com Rua Pedro Gusso, 30, Bairro Novo Mundo, Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO PELA RUA PEDRO GUSSO



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO PELA RUA ANTONIO GASPARIN

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

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$5.758,03, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	**VALOR DO IMÓVEL**	**ÁREA (m²)**	**VALOR (m²)**
1	R$ 280.000,00	76,00	R$ 3.684,21
2	R$ 360.000,00	67,00	R$ 5.373,13
3	R$ 280.000,00	59,00	R$ 4.745,76
4	R$ 240.000,00	55,19	R$ 4.348,61
5	R$ 260.000,00	55,00	R$ 4.727,27
6	R$ 280.000,00	71,00	R$ 3.943,66
7	R$ 435.000,00	67,00	R$ 6.492,54
8	R$ 259.000,00	52,00	R$ 4.980,77
9	R$ 445.000,00	59,00	R$ 7.542,37
10	R$ 449.000,00	59,00	R$ 7.610,17
11	R$ 479.000,00	79,00	R$ 6.063,29
12	R$ 594.241,00	62,00	R$ 9.584,53

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$ 5.120,45 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 24,14% 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*", vistoria com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 45.350, **avalio o imóvel por R$ 305.000,00 (Trezentos e Cinco Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

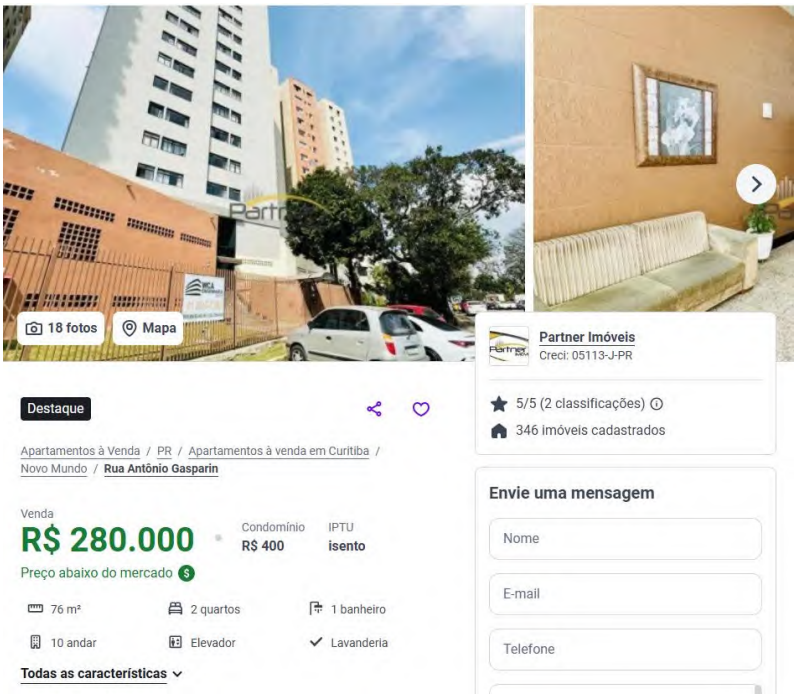
PROJUDI - Processo: 0009355-69.2007.8.16.0001 - Ref. mov. 220.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
30/01/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

ANEXO I

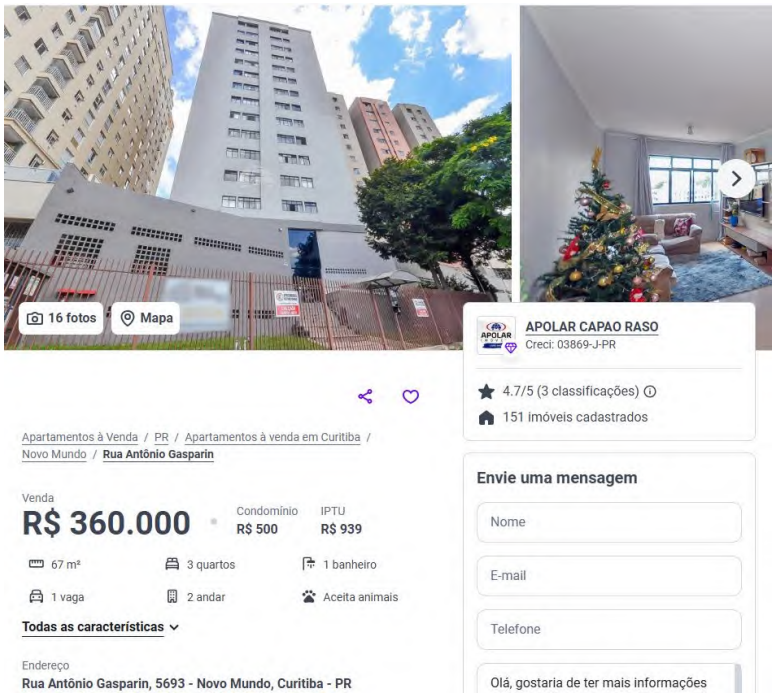
Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-novo-mundo-curitiba-pr-76m2-id-2761293318/

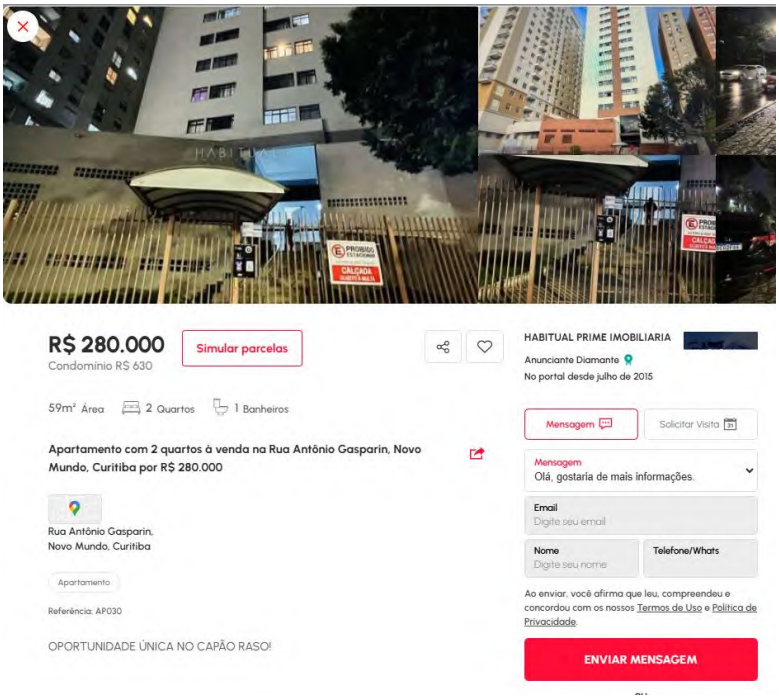
AMOSTRA 02



https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-novo-mundo-curitiba-pr-67m2-id-2758208255/

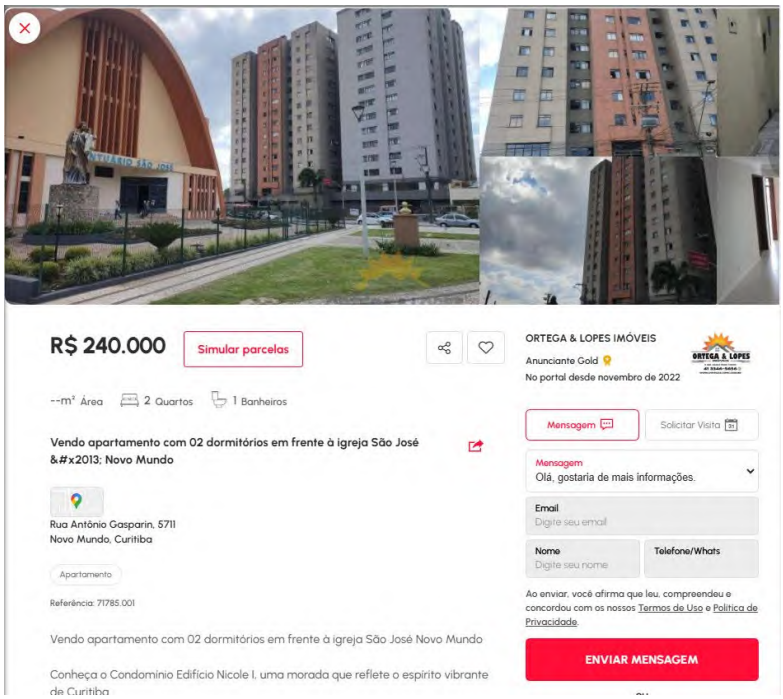
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

AMOSTRA 03



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-novo-mundo-59m2-RS280000/id-23859191/

AMOSTRA 04

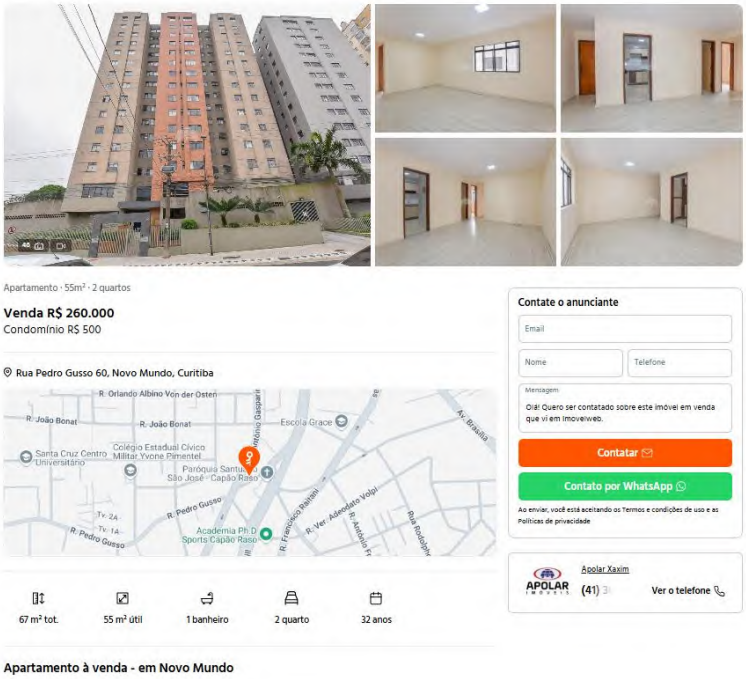


https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-novo-mundo-RS240000/id-26796886/

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

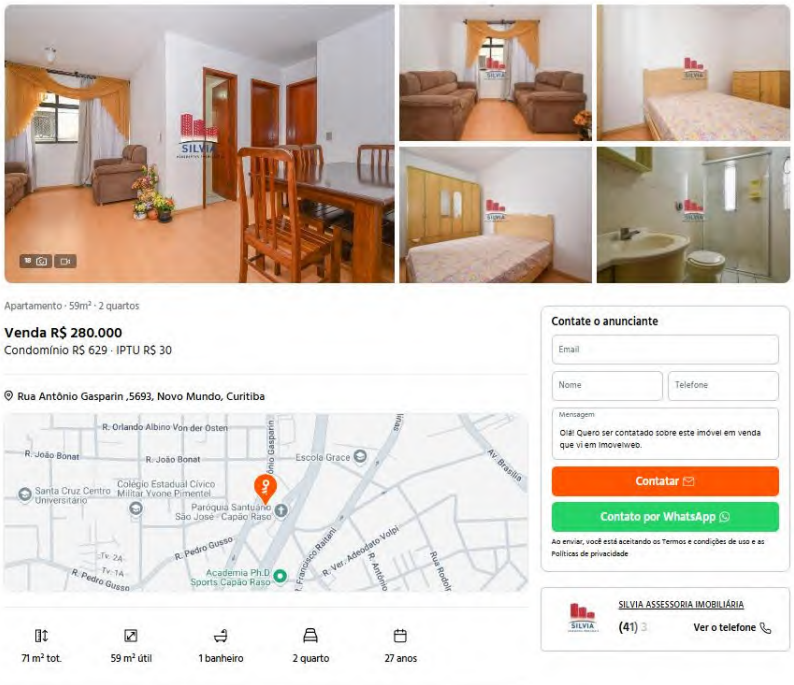
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

AMOSTRA 05



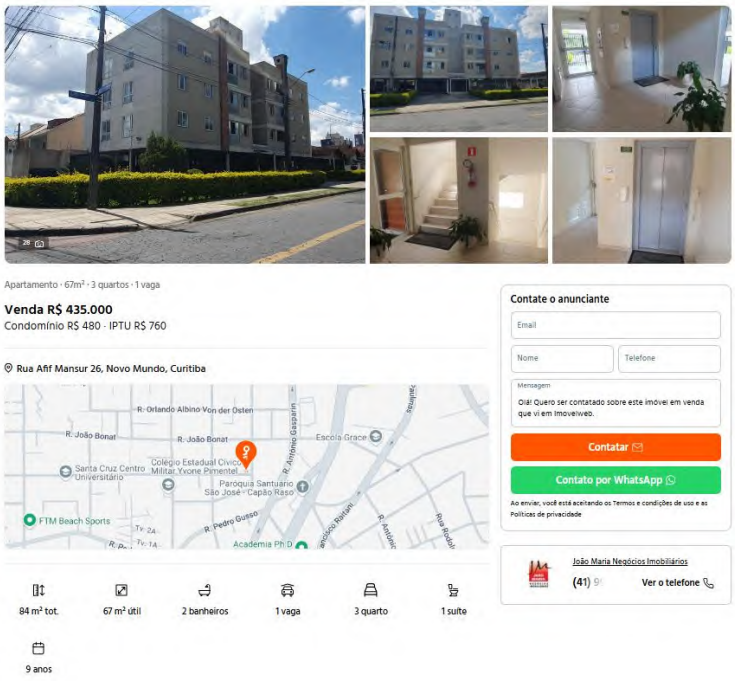
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-novo-mundo-3001383523.html

AMOSTRA 06



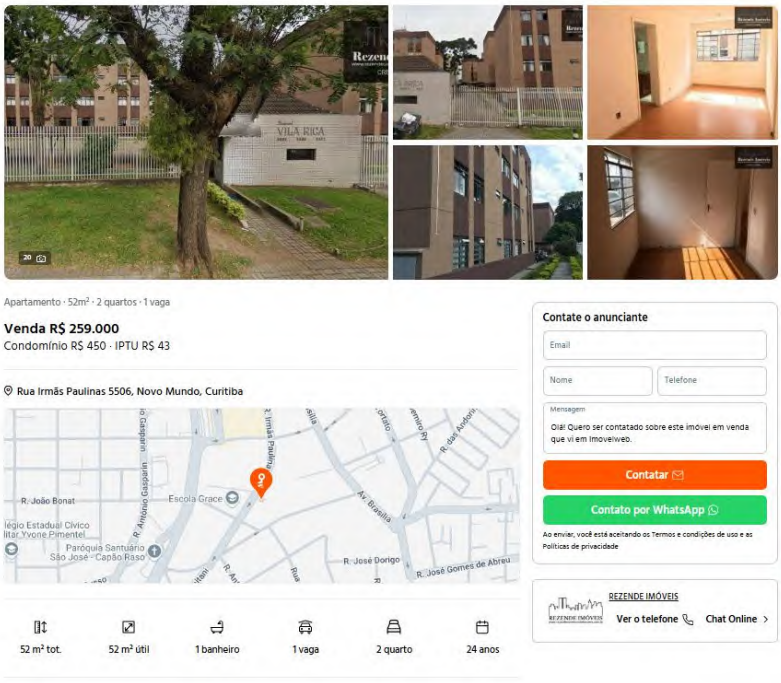
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-no-novo-mundo-2999292843.html

AMOSTRA 07



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-bairro-novo-mundo-3-dorms.c-suite-3002861809.html

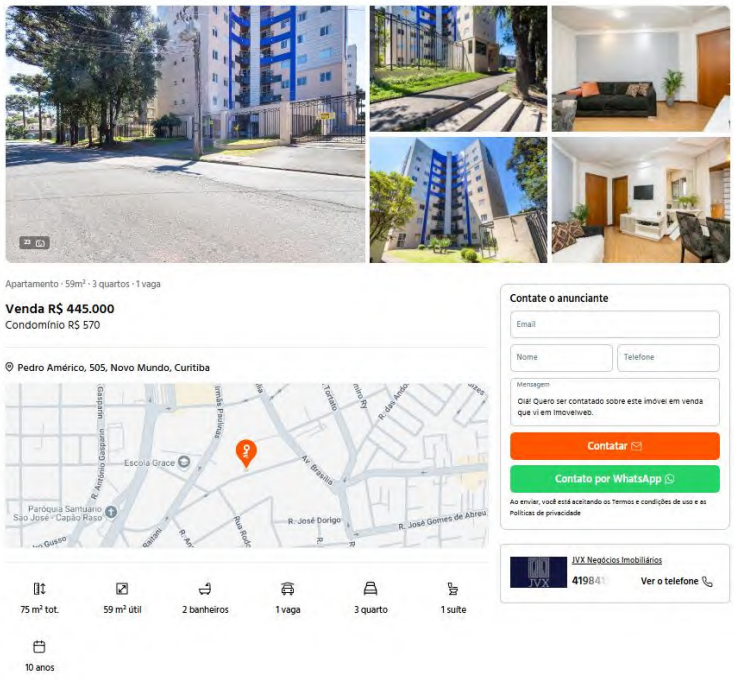
AMOSTRA 08



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-no-novo-mundo-2990991710.html

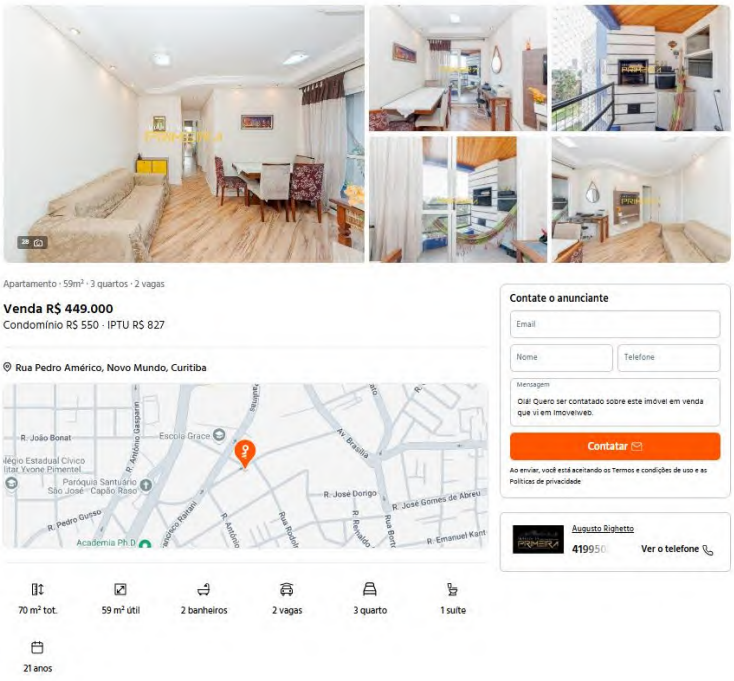
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

AMOSTRA 09



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-novo-mundo-2997609768.html

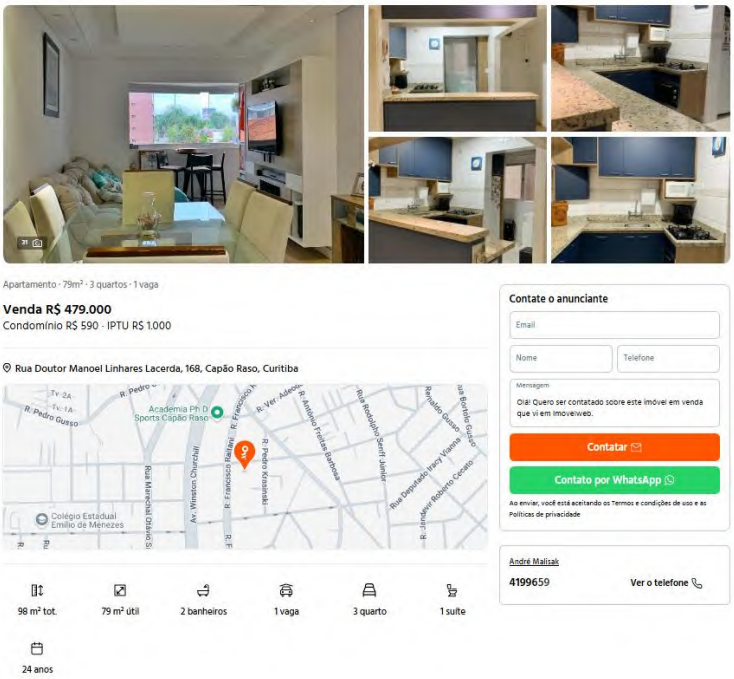
AMOSTRA 10



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-2-vagas-novo-mundo-2996263931.html

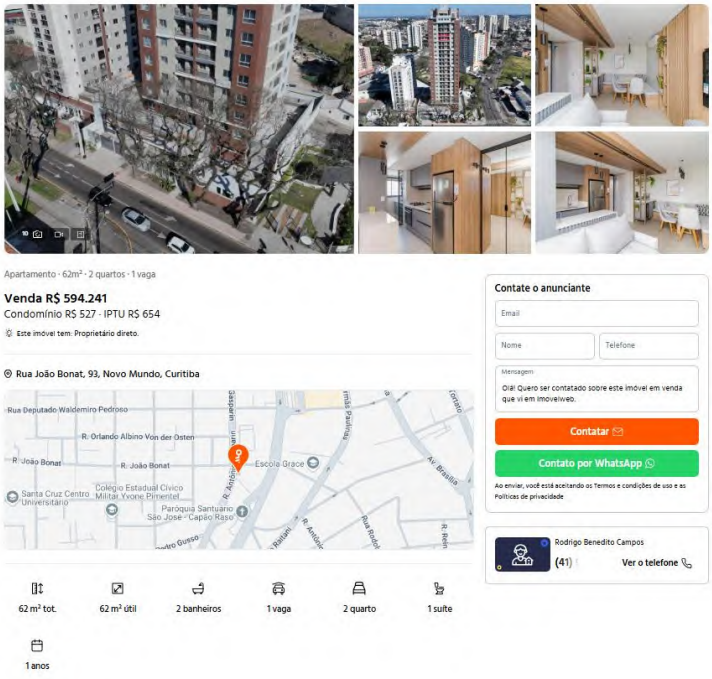
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

AMOSTRA 11



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-3-quartos-1-suite-com-vaga-3002636741.html

AMOSTRA 12



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-novo-mundo-a-venda-2978417703.html

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

ANEXO II

Memória de Cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

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 = ∑ R$ m2 x 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) x 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:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m^2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m^2)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R$/$m^2$) = R$5.120,45

Área equivalente do imóvel avaliando (m^2) = 59,36m²

VALOR TOTAL (R$) = R$ 305.000,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

ANEXO III

Documentação do Imóvel

PROJUDI - Processo: 0009355-69.2007.8.16.0001 - Ref. mov. 220.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
30/01/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Rua Nunes Machado, 695
Fone 224-3555 - CEP 80250-000

Oficial: **LUIZ BOSCARDIN**
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA - 01 -

MATRÍCULA N.º 45.350

RUBRICA

CNM 080572.2.0045350-40

Imóvel:- Apartamento nº 903 , localizado no 9 º andar ou 11 º pavimento, do tipo " APTO 5 ", do **EDIFÍCIO NICOLE II**, situado nesta Cidade, à rua Pedro Gusso nº 5.711, com a área construída de utilização exclusiva de 59,3600 m², área de uso comum de 11,8546 m², perfazendo a área correspondente ou global - construída de 71,2146 m², fração ideal solo e partes comuns de 0,0108233 e quota do terreno de 9,6951 m² .-.-.-.

CNM 080572.2.0045350-40

CONTINUAÇÃO

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Execução Fiscal nº 0014580-90.2013.8.16.0185, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Rosemaria Perotto, já identificada, que tramita na 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba, no valor de R$1.458,76 conforme o Mandado de Penhora expedido em 17/02/2020 e o Termo de Penhora lavrado em 10/06/2020, recebidos via "e-mail" em 16/06/2020, assinado digitalmente por Manoella de Carvalho Contin Hey de Figueiredo – Chefe de Secretaria, arquivado neste Cartório sob nº 424.451. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 555, § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

AA

R.6-45.350. Prenotação 482.108, de 04/06/2024. **PENHORA**. O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** no autos de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais sob nº **0009355-69.2007.8.16.0001**, em que é exequente o CONDOMÍNIO EDÍFICIO NICOLE II e executados **MARILENE NOVAIS MACHADO, CPF nº 759.893.449-53 e PEDRO LUIZ MACHADO, CPF nº 664.296.099-87**, no valor de R$3.327,50 conforme o Termo de Penhora lavrado em 08 de agosto de 2022, expedido pela 10ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, documento eletrônico assinado pelo MM. Juiz de Direito Substituto Dr. Pedro Ivo Lins Moreira, arquivado digitalmente nesta Serventia sob nº 482.108. Funrejus 14000000010504811-4 pago em 10/06/2024 no valor de R$6,65. Custas: 378,00 VRCext = R$104,71 + FUNDEP 5% R$5,23 + ISS 4% R$4,18 + Selo R$8,00 = Total R$122,14. Selo Funarpen: SFRI2.a5X9v.KcsKj-nxGmz.F392q. (aa). Dou fé. Curitiba, 20 de junho de 2024.

LUCEMARA DA SILVA
Escrevente Substituta Legal
Portaria Nº 844/2023

5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº **45.350** do Registro Geral desta Serventia, *e que esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.* O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de junho de 2024. Certidão emitida às 13:32:35h. Prot. 482108

Custas: Emolumentos: + ISS 4 % R$ 0,00 + FUNREJUS 25% R$ 0,00 + FUNDEP R$ 0,00 - Total = 0,00 (He)

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Curitiba - Estado do Paraná
Rua Nunes Machado, 695 - 4º andar- Fone (41)3224-3555
email: certidao@5ricuritiba.com.br
CHARLES WILLIAN BENDLIN
REGISTRADOR

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.LJ5TP.3Gr5Z
5HFOV.F392q
https://selo.funarpen.com.br

SEGUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

PROJUDI - Processo: 0009355-69.2007.8.16.0001 - Ref. mov. 220.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
30/01/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

180305/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote
41.0.0120.0340.00-3	83.113.032.050-9	0050

Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
ANTONIO GAGNO/ÁREA REMANESCENTE DE JOSÉ GUSSO E VILA SÃO JOSÉ	B1	

Registro de Imóveis	Imóvel Localizado em Perimetro Urbano
CIRC: 05 MATRIC: 045350 REG: R03 LIVRO: 0	SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas
895,00	Testada para 02 ruas	2

Logradouro	Número	Lado	Testada
W.100.D R. ANTONIO GASPARIN	5693	Ímpar	23,50

Histórico de Denominação
RUA 01 - PLANTA JULIO BISCAIA.
RUA 03 - PLANTA VILA SAO MIGUEL.
ESTRUTURAL SUL - PLANTA VILA LÉA.
PROLONGAMENTO DA RUA OCTAVIO SALDANHA MAZZA.

Logradouro	Número	Lado	Testada
W.137. R. PEDRO GUSSO	30	Par	21,80

Histórico de Denominação
ESTRADA VELHA DE ARAUCARIA - CONFORME PETIÇÃO 5.072/1986.
ESTRADA VELHA PARA ARAUCARIA - PLANTA VILA SAO JOSE.
ESTRADA PARA ARAUCARIA - PLANTAS PONTONI II, JARDIM ATLANTIDA e JARDIM CAMPO ALEGRE.
AVENIDA AT- 6 - NUCLEO HABITACIONAL OSWALDO CRUZ I E II
AVENIDA PERIMENTAL LESTE - NUCLEO HABITACIONAL VILA NOSSA SENHORA DA LUZ DOS PINHAIS (CIC)
AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA (TRECHO JUNTO AO LARGO ALBINO VICO) - PROJETO 83113.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço	Número
W.137. R. PEDRO GUSSO	000030

Bairro	CEP
NOVO MUNDO	81050200

Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar
APARTAMENTO	903	09

Condominio	Bloco
NAO INFORMADO	NICOLE II ED

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0050	Principal	71,20	Outros	Alvenaria	MEDIA	16	1997		1998	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 71,20

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0050	Principal	71,20	Edifício	Alvenaria	Medio	16	1997		1998	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 71,20

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

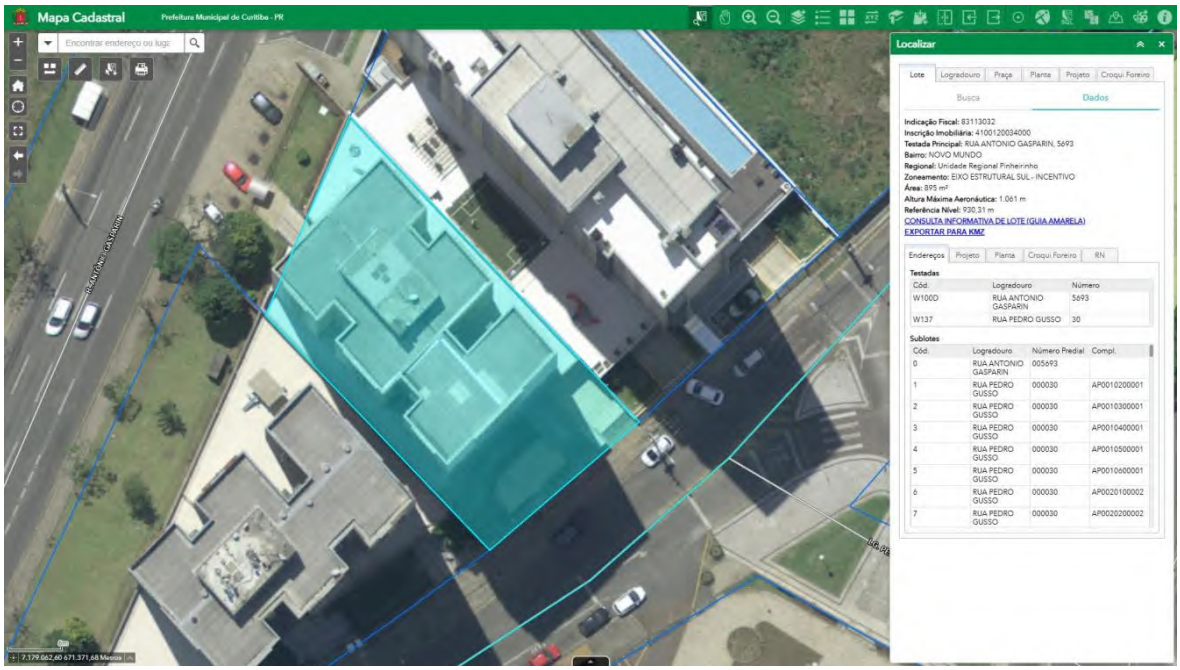
DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

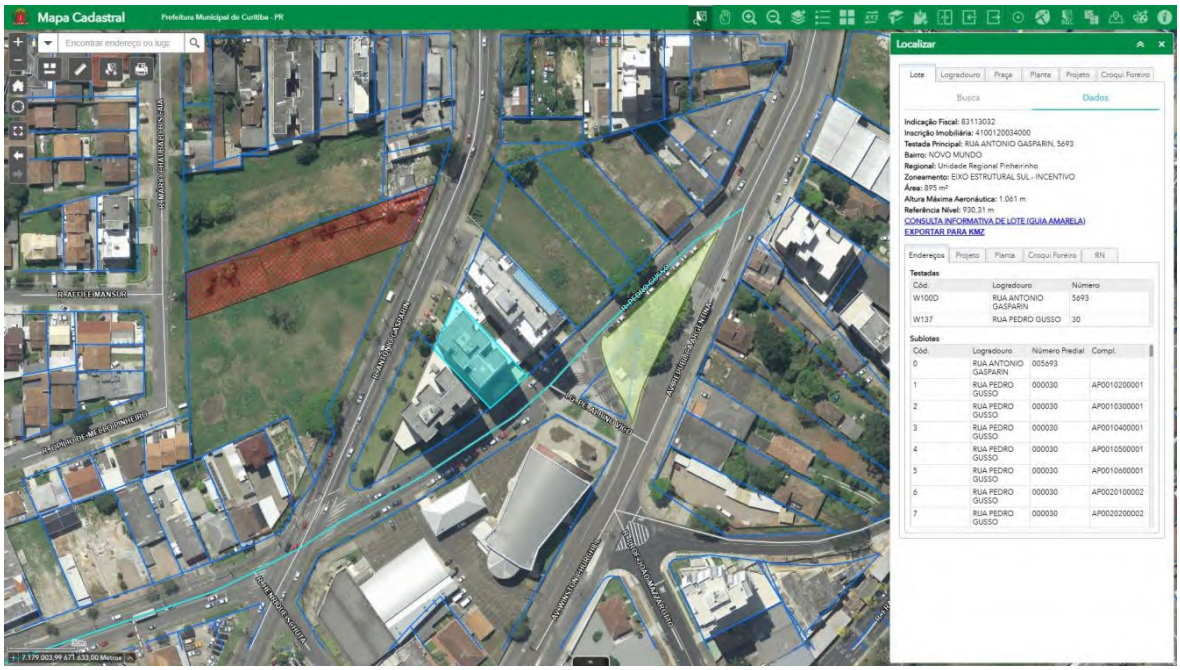
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
7102.DD90.2FFB.45E9-9 9F8D.C35D.883B.117A-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 29 de novembro de 2024 - 20:29:52

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB 2.0.1.6.1151

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD

ANEXO IV

Fotos do Imóvel





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD



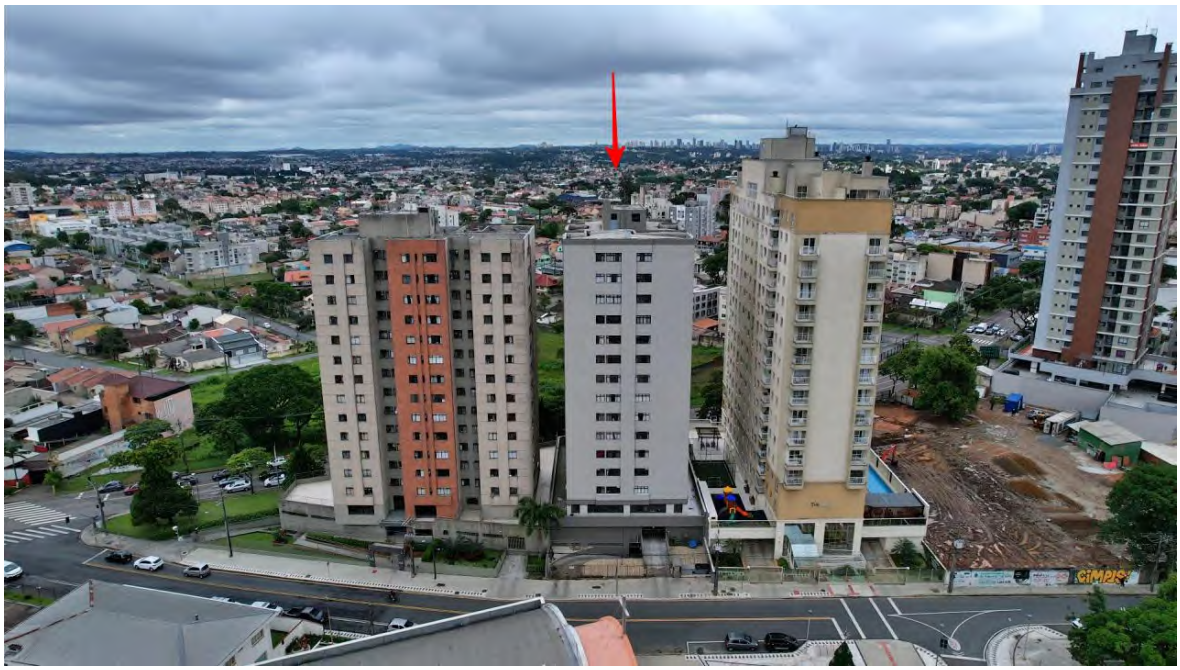


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZYN 4826N GQY4G N8TMD