



**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
Central de Mandados de Curitiba

PROCESSO: 0006558-11.2016.8.16.0194

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A.

EXECUTADO: GIUSEPPE NAPPA E OUTRO

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem da MM. Juíza de Direito da 25ª Vara Empresarial de Curitiba, Estado do Paraná, AVALIEI O IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 11.448 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE CURITIBA pelo método comparativo, tomando por referência imóveis com características semelhantes e disponíveis para venda no mercado imobiliário.

### 1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.  
Praça Zacarias, 46 - 7.º and.  
Conj. 71 - Fone: 23-1956

Oficial: MAURINO CARRARO  
C.P.F., 000188309-78

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

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º -11.448-

RUBRICA

**Imóvel:**- Apartamento nº 28-B, localizado no 3º pavimento, prédio " B " do Conjunto Residencial Via Ápia, nesta Cidade, com a área exclusiva de 87,3460m2., área total abrangendo as de uso comum, inclusive na garagem coletiva no sub-solo de 120,9975m2. e fração ideal do solo de 0,019853 - equivalente à quota parte ideal do terreno de 61,4325m2. Dito Conjunto foi construído nos lotes de terreno sob nºs. 37, 38, 39, 40, 41 e 42, quadra "C" da planta Victor Ferreira do Amaral, medindo unificadamente 59,50m. de frente para a rua Rio Grande do Sul, fazendo esquina com a rua Marquês do Paraná, onde mede 51,50m., tendo no lado oposto a esta última rua, a extensão de 52,00m. dividindo com os lotes nºs. 31 e 36, sendo o lado oposto a primeira rua, formado por uma linha quebrada que mede, a partir do alinhamento da rua Marquês do Paraná 31,00m. quebrando aí à direita em ângulo obtuso e segue numa extensão de 21,00m., dividindo com os lotes nºs. 4-H e 4-I, quebra aí à esquerda em ângulo agudo e segue em linha reta em direção ao alinhamento da rua Rio Grande do Sul, numa extensão de 12,00m., quebra à direita em ângulo reto e segue até encontrar a linha oposta à rua Marquês do Paraná, numa extensão de 12,00m., dividindo estas duas últimas linhas com o lote nº 30, perfazendo a área total de 3.094,37m2., conforme o croqui arquivado neste Ofício sob nº 22 389.-

CAMILA SQUERSATO BEDIN  
Oficial de Justiça - Matrícula nº 51.633  
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA





**TJPR**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**  
Central de Mandados de Curitiba

Trata-se de apartamento residencial com cozinha, lavanderia, sala, banheiro e três quartos, sendo um deles suíte com pequena sacada. O imóvel possui estrutura antiga, mas está bem conservado, com piso laminado na sala e corredor e forração de carpete nos quartos. O condomínio tem portaria com controle de acesso (portaria remota e zeladora), áreas comuns para lazer e não possui elevador. Está localizado nas proximidades de centros médicos, farmácias, mercados, lojas e escolas, com fácil acesso às principais linhas de ônibus.

## 2. LOCALIZAÇÃO E FACHADA

**Mapa Cadastral** Prefeitura Municipal de Curitiba - PR

Encontrar endereço ou lugar

**Localizar**

Lote Logradouro Praça Planta Projeto Croqui Foreiro

Busca Dados

Indicação Fiscal: 43090027  
Inscrição Imobiliária: 0920042029400  
Testada Principal: RUA MARQUÊS DO PARANÁ, 1010  
Bairro: ÁGUA VERDE  
Regional: Unidade Regional Portao  
Zoneamento: ZONA RESIDENCIAL 4  
Área: 3.094 m<sup>2</sup>  
Altura Máxima Aeronáutica: 1.055,9 m  
Referência Nivel: 920,08 m  
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)  
[EXPORTAR PARA KMZ](#)

Endereços	Projeto	Planta	Croqui Foreiro	RN
<b>Testadas</b>				
Cód.	Logradouro	Número		
S104	RUA MARQUÊS DO PARANÁ	1010		
S123	RUA RIO GRANDE DO SUL	199		
<b>Sublotes</b>				
Cód.	Logradouro	Número Predial	Compl.	
0	RUA MARQUÊS DO PARANÁ	001010		



**CAMILA SQUERSATO BEDIN**  
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633  
(assinatura digital)

**OFICIAL DE JUSTIÇA**





**TJPR**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**  
Central de Mandados de Curitiba

### 3. METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo direto de dados de mercado, através de pesquisa eletrônica, entre os dias 10 e 21 de outubro, priorizando anúncios semelhantes ao imóvel avaliando, considerando um padrão médio de conservação e prédios sem elevador. No dia 11 de outubro foi realizada vistoria no imóvel, com acompanhamento da moradora, Sra. Suelly Machado de Souza Nappa.

### 4. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

ORDEM	ANÚNCIO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-120m2-RS466000/id-35397387/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-120m2-RS466000/id-35397387/</a>	80,29	446000,00	5554,86
2	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-RS369900/id-31235203/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-RS369900/id-31235203/</a>	67,7	369900,00	5463,81
3	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-92m2-RS380000/id-34604341/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-92m2-RS380000/id-34604341/</a>	63	380000,00	6031,75
4	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-93m2-RS419000/id-23439702/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-93m2-RS419000/id-23439702/</a>	93	419000,00	4505,38
5	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-130m2-RS520000/id-35274562/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-130m2-RS520000/id-35274562/</a>	103	520000,00	5048,54
6	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-RS530000/id-31971620/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-RS530000/id-31971620/</a>	95	530000,00	5578,95
7	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-80m2-RS430000/id-34944095/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-80m2-RS430000/id-34944095/</a>	80	430000,00	5375,00
8	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-107m2-RS429000/id-27822143/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-107m2-RS429000/id-27822143/</a>	79	429000,00	5430,38
9	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-130m2-RS470000/id-35141383/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-130m2-RS470000/id-35141383/</a>	105	470000,00	4476,19
10	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-93m2-RS359000/id-33933774/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-93m2-RS359000/id-33933774/</a>	93	359000,00	3860,22
11	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-104m2-RS449000/id-34994305/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-104m2-RS449000/id-34994305/</a>	71	449000,00	6323,94
12	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-72m2-RS426000/id-32958818/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-72m2-RS426000/id-32958818/</a>	65	426000,00	6553,85
13	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-98m2-RS349999/id-26775319/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-98m2-RS349999/id-26775319/</a>	71	349999,00	4929,56
14	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-102m2-RS395000/id-31295749/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-102m2-RS395000/id-31295749/</a>	71	395000,00	5563,38
15	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-72m2-RS399000/id-35045351/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-72m2-RS399000/id-35045351/</a>	60	399000,00	6650,00
16	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-80m2-RS466000/id-30829315/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-80m2-RS466000/id-30829315/</a>	80	466000,00	5825,00
17	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-106m2-RS450000/id-32687242/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-106m2-RS450000/id-32687242/</a>	77	450000,00	5844,16
18	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-agua-verde-area-util-94-88-m-2965778530.html?n_src=ListaDo&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-agua-verde-area-util-94-88-m-2965778530.html?n_src=ListaDo&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>	94	499900,00	5318,09

CAMILA SQUERSATO BEDIN  
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633  
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA





**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
Central de Mandados de Curitiba

## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### Evolução dos cálculos

- i. Média aritmética dos dados da amostra (preço/m<sup>2</sup>) = R\$5.462,95/m<sup>2</sup>
- ii. Média aritmética + 20% = R\$6.555,54/m<sup>2</sup>
- iii. Média aritmética - 20% = R\$4.370,36/m<sup>2</sup>
- iv. Foram descartados os dados inferiores a R\$4.370,36/m<sup>2</sup> e superiores a R\$6.555,54/m<sup>2</sup>
- v. Média saneada = soma dos VUs remanescentes / quantidade de dados  
Média saneada da amostra = R\$5.488,93/m<sup>2</sup>
- vi. Valor do imóvel avaliando = 87,346m<sup>2</sup> x R\$5.488,93= R\$479.435,82
- vii. Redução do fator de venda (-10%) = R\$431.492,24
- viii. Arredondamento/Percepção da avaliação = R\$432.000,00

## 6. ENCERRAMENTO

Assim, pelo acima exposto, **avalio o imóvel por estimativa em R\$432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais).**

Do que, para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente auto que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

CAMILA SQUERSATO BEDIN  
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633  
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA

