



## AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Mandado n.º ID 500a43b  
 Processo ATOrd 0000685-37.2022.5.09.0009  
 Autor MARILEIA RODRIGUES DE SOUZA  
 Réus ADRIANA DE ABREU E DIAS - OTICA RAZAO E OUTROS (2)  
 Endereço: Alameda Dom Pedro II, 571, Apto. 401, Batel, CURITIBA/PR, CEP 80420-060.

Valor total da Execução: R\$ 123.133,05 – atualizado até 31.12.2024.

Em 13 de fevereiro de 2024, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado judicial, observadas as formalidades legais, procedi à **PENHORA** e **AVALIAÇÃO** do seguinte bem imóvel:

**1 - Descrição parcial da Matrícula 77851, apto. 401, do CRI da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba:**

REGISTRO DE IMÓVEIS # CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAUJO, 323 PR. ANGAR - FONE 322.0047 TITULAR ABRAÃO DELY	REGISTRO GERAL	FICHA 01/ 77.857
	MATRÍCULA Nº 77.857	RUBRICA 

IMÓVEL: Apartamento n.º. 401, Tipo I, do 5º pavimento ou 4º andar/Tipo, do EDIFÍCIO CAMBRIDGE, Bloco 04, integrante do Covent Garden Residence, situado na Alameda Dom Pedro II, n.º. 571, tendo a área privativa de 444,425000m², área comum de 109,426498m², área total de 553,851498m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,028439 ou 180,140937m².- IF.n.º. 21.024.043.395-1 do Cadastro Municipal. II.n.º. 10.0.0038.0098.01-1 0395. Edifício esse construído sobre o lote de terreno "W", oriundo da unificação dos lotes B e A, do croqui 5601 da PMC, e 01 da Planta Benedita Trindade Ribas (croqui 827), medindo 46,35m., de frente para a Avenida Batel, sendo o lado direito de quem da referida Avenida observar, formado por cinco linhas, tendo a 1ª que parte do alinhamento da referida Avenida em direção aos fundos 65,88m., confrontando com o lote fiscal 21.024.012.000, a 2ª faz ângulo à esquerda adentrando o terreno com 9,60m., confrontando com o lote fiscal n.º. 21.024.007.000; a 3ª deflete levemente à direita em 8,80m., confrontando com o lote fiscal 21.024.007.000; a 4ª deflete levemente em 7,20m., confrontando com o lote fiscal 21.024.006.000 e a 5ª e última segue até encontrar o fundo (Alameda Dom Pedro II), em 101,70m., confrontando com os lotes fiscais 21.024.006.000; 21.024.028.000 e 21.024.041.000; o lado esquerdo é formado por sete linhas, tendo a 1ª que parte do alinhamento da referida Avenida em direção aos fundos 26,93m., confrontando com o lote fiscal 21.024.015.000; a 2ª faz ângulo à esquerda em 46,30m., até encontrar a rua Teixeira Coelho, confrontando com os lotes fiscais 21.024.015.000 e 21.024.025.000, 3ª segue fazendo frente para a rua Teixeira Coelho em direção ao fundo em 32,00m., a 4ª faz ângulo à direita, adentrando o terreno em 29,30m., a 5ª segue em direção ao fundo em 21,20m., a 6ª faz ângulo à esquerda em 11,00m., confrontando essas três linhas com o lote fiscal 21.024.016.000; a 7ª e última segue até encontrar o fundo (Alameda Dom Pedro II), em 81,00m., confrontando com o lotes fiscais 21.024.017.000, 21.024.017.000, 21.024.030.000, 21.024.031.000, 21.024.032.000 e 21.024.035.000, tendo de largura no fundo 64,30m., onde faz testada para a Alameda Dom Pedro II, com a área de 11.691,00m², com a indicação fiscal de 11.691,00m².- PROPRIETÁRIA: Irmãos Thá S/A - Construções, Indústrias e Comércio, com a atual denominação IRMÃOS THÁ S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, 881, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF.n.º. 76.542.539/0001-34, representada por Alberto Accioly Veiga Filho e Marcello Malucelli Thá.  
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º. 46.113, L.º 02-RG desta Serventia. Curitiba, 12 de julho de 2005.

**Avaliação: R\$ 6.200.000,00** (seis milhões e duzentos mil reais). Valores arredondados.

**Obs.:** Utilizei o método de comparação com os preços médios de mercado, conforme imóveis colocados à venda na região, inclusive no mesmo edifício, e pesquisa em revistas especializadas. Para constar, laurei o presente.

**JULIO CEZAR RAMOS HEIN**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



**Endereço Atual:** Alameda Dom Pedro II, 571, Apto. 401, Batel, CURITIBA/PR, CEP 80420-060. CURITIBA/PR. **Indicação Fiscal:** 10.0.0038.0098.01-10398.  
**Ocupação:** Imóvel Residencial.

OFICIAL DE JUSTIÇA

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>ANÚNCIOS</b>	<a href="https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-696m2-RS6600000/id-28255288/">https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-batel-696m2-RS6600000/id-28255288/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-354m2-venda-RS5000000-id-2754143294/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-354m2-venda-RS5000000-id-2754143294/</a>	<a href="https://www.j8.com.br/imovel/apartamento-380m2-venda-batel-73194/">https://www.j8.com.br/imovel/apartamento-380m2-venda-batel-73194/</a>
<b>ENDEREÇO</b>	Al. Dom Pedro II, 571	Al. Dom Pedro II, 367	Av. Visconde de Guarapuava, 4639
<b>BAIRRO</b>	Batel	Batel	Batel
<b>ÁREA</b>	444,00m <sup>2</sup>	354,00m <sup>2</sup>	380,00m <sup>2</sup>
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$ 6.600.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 55.700.000,00
<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 14.864,86</b>	<b>R\$ 14.124,29</b>	<b>R\$ 15.000,00</b>

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$ 14.864,86
	R\$ 14.124,29
	R\$ 15.000,00
<b>TOTAL</b>	R\$ 43.989,15
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 14.663,05
<b>TOTAL= -5% (regateio)</b>	<b>13.929,90</b>

**CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS**

<b>ÁREA PRIVATIVA (47, 50, 51)</b>	<b>444,425 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor por metro quadrado</b>	<b>R\$ 13.929,90</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 6.190.795,80</b>