



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3221-9515

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 36.1, para instruir os **Autos nº 0000839-41.1999.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CAROLINA GUIDOTI LORENZETT (CPF 007.110.599-93), ELIAS UBIRAJARA KASECKER JUNIOR (CPF 349.552.759-15), RUTH LOMONACO GUIDOTI KASECKER (CPF 642.901.159-34), ANGELINA MARIA LOMONACO GUIDOTI (CPF 768.694.749-15) em face de NEY GUIDO FILHO (CPF 470.963.739-34), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 38.674 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ Rua Emiliano Pernetta, 297/303 - 10.º Andar Conj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building OFICIAL VITALICIA <b>Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN</b> CPF 429.054.869-53	<b>CERTIDÃO</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>FICHA</b> TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO -1- IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANÁ <i>Leila de Ribeiro Urban</i> Registadora Titular CÁRUBRICA 869-53 <i>Luiz Fernando de Ribeiro Urban</i> S.º COMARCA DE CURITIBA
	<b>MATRÍCULA N.º 38.674</b>	<b>15ª VARA CÍVEL</b> Fis. 498	

**Imóvel:** Apartamento número 5, situado no edifício em condomínio, localizado na rua Flávio Dallegrave, 1499, nesta cidade, com a área construída de 105,70m<sup>2</sup>; área útil de 96,10m<sup>2</sup>, fração ideal do solo e partes comuns de 51,50m<sup>2</sup> do terreno que mede 13,37 metros de frente para a Av. Marginal; por 30,59 metros do lado direito de quem da rua olha, onde confronta com o prédio nº 1325; por 24,30 metros do lado esquerdo, de quem da rua olha, onde confronta com o prédio nº 1286; e na linha de fundo confronta com o prédio 1312 da rua Padre Germano Maier. Indicação fiscal 34.104.005.004-3.-

**Proprietários:** Ney Guidotti e sua mulher Angelina Maria Lomonaco Guidotti, brasileiros, ele bancário, CI. 244.119-Paraná, ela do lar CPF/MF. 104.529.519, residentes nesta cidade.

**Registro anterior:** nº. 54.216, livro 3-AB, deste serviço. Curitiba, 21 de agosto de 2000.

*Leila de Ribeiro Urban*  
registradora

R. 1 - 38.674. (Protocolo 111.692 de 10.8.2000)  
**Pagamento de inventário. Título:** Formal de partilha expedido em 26 de julho de 2000, nos autos nº 743/91 de Arrolamento, do Juízo de Direito da 15ª Vara Cível desta comarca, sentença de 16.11.1999 (não consta o nome do juiz prolator da sentença), que transitou em julgado.- **Adquirente:** Ney Guidoti Filho, brasileiro, comerciante, casado com Avani Dantas de Moraes Guidoti pelo regime de comunhão universal de bens, portador da carteira de identificação nº 495.410-

Novo Endereço:  
R. Emiliano Pernetta, 297/303 - 11º Andar  
Telefone: 333-6015

**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 homogeneizações.

**3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento nº 5,** situado no Edifício em condomínio, localizado na Rua Flávio Dallegrave, 1499, no bairro Alto da XV, nesta cidade, com a área construída de 105,70m<sup>2</sup>, área útil de 96,10m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 38.674 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Padrão médio de acabamento. O imóvel possui 2 dormitórios, sala para dois ambientes, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro. Forro em laje com infiltração e pintura soltando. Piso da Sala e dos Dormitórios em Parquet, em péssimo estado de conservação. Revestimentos das paredes dos banheiros e cozinha em cerâmica e os pisos dessas áreas em granilite, já bem desgastados. Esquadrias de ferro.



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 m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 4.032,48, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 228.000,00	66	R\$ 3.454,55
2	R\$ 350.000,00	67	R\$ 5.223,88
3	R\$ 430.000,00	105	R\$ 4.095,24
4	R\$ 360.000,00	112	R\$ 3.214,29
5	R\$ 320.000,00	77	R\$ 4.155,84
6	R\$ 270.000,00	56	R\$ 4.821,43
7	R\$ 297.500,00	61	R\$ 4.877,05
8	R\$ 338.000,00	78	R\$ 4.333,33
9	R\$ 399.000,00	110	R\$ 3.627,27
10	R\$ 394.000,00	113	R\$ 3.486,73
11	R\$ 392.000,00	104	R\$ 3.769,23
12	R\$ 379.000,00	71	R\$ 5.338,03
13	R\$ 290.000,00	93	R\$ 3.118,28
14	R\$ 290.000,00	93	R\$ 3.118,28
15	R\$ 398.000,00	104	R\$ 3.826,92

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> 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 e aplicado o índice de depreciação de acordo com o estado de conservação do imóvel, o que resultou no valor de R\$ 2.466,18m<sup>2</sup> com o arredondamento permitido pela ABNT.

**4.1. DEPRECIÇÃO - MÉTODO ROSS-HEIDECKE:** Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

**Depreciação** - É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

**Vida útil de um bem** - É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade real** - Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Vida remanescente** - Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

**Valor residual** - É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

**Valor novo** - É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.



**Valor depreciável** – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsolescência) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material e ausência de manutenção, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, atribuí para a análise em questão do imóvel o estado de conservação do mesmo como de péssimo estado de conservação (Item E do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e em péssimo estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,5897 (Tabela 2) sobre o valor total do imóvel.

**5. CONCLUSÃO:** 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, vistorias “in loco”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 38.674, depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke, avalio o imóvel por **R\$ 237.000,00 (duzentos e trinta e sete mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

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: PJSD6 FKDZ2 9SSQF S3XUR



**Venda** R\$ 228.000  
Condomínio R\$ 320  
IPTU R\$ 450

**Mensagem ao anunciante**  
Email:   
Nome:  Telefone:   
Mensagem:   
Oá, vi este imóvel no ImoveisWeb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Casapê Imóveis  
41 9111-1111 Ver o telefone

**Apartamento - 66m² - 3 Quartos - 1 Vaga**  
Rua Prefeito Angelo Lopes 1111, Alto da XV, Curitiba

**Apartamento 3 Dormitórios À Venda**  
Excelente apartamento com 3 dormitórios bem ventilado pois possui ventilação cruzada. Os quartos possuem um bom tamanho assim como a sala e a cozinha. A cozinha ainda possui janela a qual auxilia na ventilação e iluminação do imóvel. Lavanderia separada da cozinha. Banheiro grande com ventilação natural. Rua Tranquila próximo ao hipermercado Extra e a inúmeros estabelecimentos comerciais. A 1 quadra da Av Nossa Senhora da Luz onde facilita o acesso para saída de Curitiba e também a uma reta para o Centro da cidade. O valor é muito interessante por se tratar do Bairro Alto da XV. A oportunidade de morar em bairro nobre pagando um valor de apartamento em bairros afastados. Agende agora sua visita...

182m² Área total | 66m² Área útil | 1 Banheiro | 1 Vaga | 3 Quartos | 0 Suíte | 30 M² de área do imóvel

<https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-a-venda-2945609737.html>

**COMPRAR**  
R\$ 350.000

Condomínio R\$ 290  
IPTU R\$ 561

**ANUNCIANTE**  
AXIS 21 IMÓVEIS

**Quero visitar**  
**Quero mais informações**

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 350.000**  
Rodovia BR-116, 2746 - Taramã, Curitiba - PR. VER NO MAPA

67m² | 2 quartos | 1 banheiro | 1 vaga

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)**

**CURITIBA - Padrão - Alto da XV**  
Ter o nosso cantinho é muito bom, e se for num apê como esse, fica melhor ainda! Bem localizado, ensolarado, todo integradinho, sacada com churrasqueira e ainda piso aquecido nos quartos! Um espaço delicioso para espelhar a sua personalidade!! No Alto da XV, super especial! Venha conhecer!!

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-67m2-venda-RS350000-id-2472180141/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Alto Da Rua XV

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m<sup>2</sup> por R\$ 430.000

COD. 0501.005

Jurema, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

105m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

Apartamento para Venda  
APARTAMENTO 2-ANDAR

- 3 QUARTOS(1 SUITE)
- WC SOCIAL
- DUAS SALAS
- ÁREA DE SERVIÇOS
- DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA (QUARTO E WC)
- DUAS VAGAS DE GARAGEM,
- MOBILIADO
- PISO NOVO
- UM APARTAMENTO POR ANDAR
- 30 METROS DA RUA XV DE NOVEMBRO

COMPRA  
**R\$ 430.000**


Condomínio: Não informado  
IPTU: Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
ADG IMÓVEIS

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-105m2-venda-RS430000-id-2441043020/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Alto Da Rua XV · Rua XV de Novembro

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 112 m<sup>2</sup> por R\$ 360.000

COD. 154105

Rua XV de Novembro - Alto da Rua XV, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

112m<sup>2</sup> 2 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR

- \* Apolar vende apartamento de 2 quartos com uma vaga de garagem, semi mobiliado, na rua XV de Novembro em Curitiba.
- \* Apartamento no primeiro andar (fundos) face Norte.
- \* Sala para dois ambientes com sofás e teto em gesso.
- \* Sala de jantar independente, mesa com tampo de vidro e 8 cadeiras.
- \* Cozinha com armários, tampo de granito, fogão, grill e forno de microondas
- \* Lavanderia separada com máquina de lavar e secar roupas.
- \* Dois banheiros sociais, sendo um com banheira de hidromassagem.
- \* Dois dormitórios sendo um suite com cama queen.
- \* Banheiro da suite com banheira de hidromassagem.

COMPRA  
**R\$ 360.000**

Condomínio: R\$ 550  
IPTU: [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Apolar Centro Cívico

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-112m2-venda-RS360000-id-2470586795/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Alto Da Rua Xv - Rua Adão Sório

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 77 m<sup>2</sup> por R\$ 320.000

Rua Adão Sório - Alto da Rua XV, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

77m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

**COMPRA**  
R\$ 320.000

Condomínio R\$ 400  
IPTU [SOLICITAR](#)

**ANUNCIANTE**  
Apolar Santa Quitéria

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)  
[\(41\) VER TELEFONE](#)

**Vendas Apartamento Curitiba PR**  
-APOLAR IMÓVEIS VENDE APARTAMENTO EM CURITIBA NO BARRIO ALTO DA RUA XV -CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENÇA -PRÓXIMO DA RODOFERROVIÁRIA, POLO SHOPPING E PRAÇA AMBIENTAL -APARTAMENTO DE FRENTE, FASE NORTE, REFORMADO COM PISO LAMINADO -SALA PARA DOIS AMBIENTES COM MESA, QUATRO CADORAS, BALCÃO COM ESPELHOS E JOGO DE SOFÁ TRÊS - DOIS LUGARES -DOIS DORMITÓRIOS, SENDO UM COM ARMÁRIOS PLANEJADOS -BANHEIRO SOCIAL COM BOX DE VIDRO -COZINHA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS -ÁREA DE SERVIÇO AMPLA -UMA VAGA DE GARAGEM COBERTA E LIVRE -AGENDE UMA VISITA COM UM DOS NOSSOS CORRETORES!

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS320000-id-2470916278/>

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Alto Da Rua Xv

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m<sup>2</sup> por R\$ 270.000

Alto da Rua XV, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

56m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

**COMPRA**  
R\$ 270.000

Condomínio R\$ 300  
IPTU [SOLICITAR](#)

**ANUNCIANTE**  
Lauzemar Adão Coelho de Andrade


[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

**APARTAMENTO RESIDENCIAL em CURITIBA - PR, ALTO DA RUA XV**  
ALTO DA XV: Ótimo apto, Juvenil, 98 m² sendo útil de 56 m², 2º andar 2 quartos sendo, 1 banheiro, sala para 2 ambientes, cozinha planejada, área de serviço, 1 vaga de garagem, portaria 24 h, com condomínio de 300 reais. Valor R\$ 270 mil. Contato: /, www.lacaimoveis.com.br

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS270000-id-1042950523/>







Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Alto Da Rua XV - Rua Almirante Tamandaré

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 61 m<sup>2</sup> por R\$ 297.500

COO-3562

Rua Almirante Tamandaré, 1250 - Juvevê, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

61m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil

Ótimo apartamento de 61,46 metros quadrados privativos, com dois quartos sendo um suíte, em localização privilegiada, próximo à UFRP, e de grande infra-estrutura. Silencioso e ensolarado.

O apartamento está assim dividido: - Ótima sala para dois ambientes, ampla e ensolarada. - Ampla cozinha com armários, espaço para copa. - Quartos amplos e amobrados. Ambos estão com armários. - Banheiro social de bom tamanho. - Suíte com armários e de bom tamanho. - Banheiro privativo com armário e box blindado. - Área de serviço arquivada. - Vaga de garagem de fácil acesso. \*\* Os valores e informações podem ser alterados sem aviso prévio.\*\*

COMPRA  
R\$ 297.500

Condomínio R\$ 400 IPTU [SOLICITAR](#)


ANUNCIANTE  
Daniel Farias de Araujo  
Comercio Imobiliario

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS297500-id-2453123299/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Alto Da Rua XV - Rua Professor Brandão

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 78 m<sup>2</sup> por R\$ 338.000

COO-938250

Rua Professor Brandão - Alto da Rua XV, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

78m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

Venda Apartamento Curitiba PR.

APOLAR VENDE APARTAMENTO EM CURITIBA, NO BAIRRO ALTO DA XV.

LINDO, reformado, pronto para morar. Silencioso, com vista para um lindo jardim.

\* Sala com teto rebocado em gesso. Ampla Varanda, arquivada e coberta com Zetaflex.

\* Cozinha com ilha em granito, integrada a sala. Armários planejados, fogão Cooktop, exaustor e forno embudado.

\* Área de serviço com armários planejados.

\* Lavabo.

\* Banheiro social amplo e reformado.

\* 3 Dormitórios bem planejados.

\* 1 Vaga de garagem (número 278) mais depósito.

COMPRA  
R\$ 338.000

Condomínio R\$ 250 IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
APOLAR ALTO DA XV

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-78m2-venda-RS338000-id-2473022784/>



**Venda** R\$ 399.000  
Condomínio \$ 850  
IPTU \$ 77

**Mensagem ao anunciante**  
Email: Digite seu e-mail  
Nome: Digite seu nome | Telefone: Digite seu telefone  
Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imoveisweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Imobiliária Futura - Imóveis em Curitiba  
4199- Ver o telefone

<https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-no-alto-da-xv-edificio-kepler-2932609701.html>

**Venda** R\$ 394.000  
Condomínio \$ 500  
IPTU \$ 95

**Mensagem ao anunciante**  
Email: Digite seu e-mail  
Nome: Digite seu nome | Telefone: Digite seu telefone  
Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imoveisweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Casagrande Imóveis - J1813  
(41) - Ver o telefone

113m² Área total | 113m² Área útil | 3 Banheiros | 1 Vaga | 3 Quartos | 40 Idade do imóvel

<https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-113-m-sup2--por-2945281083.html>



**Venda** R\$ 390.000  
Condomínio \$ 400

**Mensagem ao anunciante**  
Email: Digite seu e-mail  
Nome: Digite seu nome Telefone: Digite seu telefone  
Mensagem: Olá, vi este imóvel no ImoveisWeb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**CONTATAR ANUNCIANTE**

ADMINISTRADORA DE IMOVEIS  
GONZAGA LTDA  
41 25: Ver o telefone  
Atendimento Online

Apartmento · 124m<sup>2</sup> · 3 Quartos · 1 Vaga  
Reinoldo Schaffenberg de Quadros 1391, Alto da XV, Curitiba

Publicado há 98 dias

**Apartmento à Venda - no Alto Da XV**  
Apartmento terreno, estilo Garden, excelente localização proximo comércios e colégio, praças e facil acesso ao Centro.

01 sala para dois ambientes  
03 dormitórios com armario  
01 banheiro social com box de vidro e balcão  
Cozinha com armarios  
Banheiro serviço  
Area de serviço  
01 vaga de garagem livre

124m<sup>2</sup> Área total | 1 Banheiro | 1 Vaga | 3 Quartos | 0 Suíte

<https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-da-xv-2947314255.html>

**Venda** R\$ 392.000  
Condomínio \$ 756  
IPTU \$ 80

**Mensagem ao anunciante**  
Email: Digite seu e-mail  
Nome: Digite seu nome Telefone: Digite seu telefone  
Mensagem: Olá, vi este imóvel no ImoveisWeb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Origem Assessoria Imobiliária  
(41) Ver o telefone

Apartmento · 104m<sup>2</sup> · 3 Quartos · 2 Vagas  
Rua Dias da Rocha Filho 234, Alto da XV, Curitiba

Publicado há 18 dias

**Apartmento à Venda - no Alto Da XV**  
Apartmento 3 quartos (sendo uma suite) na melhor região do Alto da XV em rua calma e perto de tudo. Sala muito espaçosa. Cozinha grande. Lavanderia que cabe suas máquinas e varais e quartos muito confortáveis. Face norte, com muito sol e janelas grandes. Dependência de empregadas completa. Bem cuidado, com elevador e porteiro durante o dia. Muito potencial de valorização. Duas vagas de garagem. 00:12 3/3/2020

104m<sup>2</sup> Área útil | 3 Banheiros | 2 Vagas | 3 Quartos | 1 Suíte

<https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-da-xv-2948380297.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: PJS06 FKDZ2 9SSQF S3XUR



**Venda** R\$ 379.000  
Condomínio \$ 542

**Mensagem ao anunciante**  
Email:   
Nome:  Telefone:   
Mensagem:   
**CONTATAR ANUNCIANTE**

**Apartamento - 71m² - 3 Quartos - 1 Vaga**  
Rua Marco Bigarella, 61, Alto da XV, Curitiba

Publicado há 5 dias

**Apartamento Com 3 Quartos E 1 Vaga - Alto Da XV**  
ED. MORADAS XV

Excelente apartamento com 71m² privativos composto por 3 quartos (sendo 1 suíte), sala para dois ambientes, cozinha ampla, lavanderia separada, 1 banheiro social e sacada.  
Apartamento reformado com armários novos, pisos porcelanato na cozinha e sala. Piso laminado nos dormitórios. Portaria. Salão de Festas e Playground.  
IMÓVEL DE 2005

71m² Área útil | 2 Banheiros | 1 Vaga | 3 Quartos | 1 Suíte | 15 Itens do imóvel

<https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-e-1-vaga-alto-da-xv-2948209945.html>

**Venda** R\$ 290.000  
Condomínio \$ 395

**Mensagem ao anunciante**  
Email:   
Nome:  Telefone:   
Mensagem:   
**CONTATAR ANUNCIANTE**

**Apartamento - 93m² - 3 Quartos - 1 Vaga**  
Rua José de Alencar 1233 Ap 21 Bl A, Alto da XV, Curitiba

Publicado há 43 dias

**Apartamento à Venda - no Alto Da XV**  
Sala para 2 ambientes, 3 quartos (casal com sacada, 1 de solteiro com armário), cozinha com armários, bwc social reformado com box blindex e área de serviço completa. Piso laminado. Esquadrias: ferro e alumínio. Face do Imóvel: leste, norte.  
Vaga de garagem n° 21.  
Imediações: Estádio Major Antônio Couto Pereira.  
Condições de negócio: À vista, Financiável.

121m² Área total | 93m² Área útil | 2 Banheiros | 1 Vaga | 3 Quartos | 0 Suíte

<https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-da-xv-2947907034.html>



**Venda** **R\$ 398.000**

Condomínio	R\$ 756
IPTU	R\$ 90

**Mensagem ao anunciante**

Email:

Nome:  Telefone:

Mensagem:

**CONTATAR ANUNCIANTE**

**MOTA** Mota Empreendimentos Imobiliários Vendas (41): [Ver o telefone](#)

**Apartamento - 104m<sup>2</sup> - 3 Quartos - 2 Vagas**  
Rua Dias da Rocha Filho 234. Alto da XV, Curitiba

**Apartamento à Venda, 103 m<sup>2</sup> Por R\$398.000 - Alto Da Rua Xv - Curitiba/pr**

Oportunidade única!!! Apartamento à venda de 3 quartos no Alto da XV, sendo uma suíte, piso novo em lâmina de madeira em todas as peças, ampla sala, quartos enormes, copa/cozinha, área de serviços e dependência completa de empregada. Muito ensolarado, e a grande vantagem: Vaga dupla de garagem!!! Rua tranquila, mas próxima de tudo, com logística facilitada!!! Vale a visita, você vai se surpreender!!! - 03/03/2020

165m <sup>2</sup> Área total	104m <sup>2</sup> Área útil	3 Banheiros	2 Vagas	3 Quartos	1 Suíte	40 Vagas de garagem
---------------------------------	--------------------------------	----------------	------------	--------------	------------	------------------------

[https://www.imeveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-103-m-sup2--por-r\\$398.000-alto-2942202229.html](https://www.imeveiscuritiba.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-103-m-sup2--por-r$398.000-alto-2942202229.html)



# 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: PJSD6 FKDZ2 9SSQF S3XUR



**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\$/m<sup>2</sup> ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m<sup>2</sup> )

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 2.466,18

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 96,1

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 237.000,00**



# ANEXO III

## Documentação 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: PJSD6 FKDZ2 9SSQF S3XUR





**CERTIDÃO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
Rua Emiliano Peres, 297/303 - 10.ª Andar  
Caj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building  
OFICIAL VITALIÇA  
Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN  
CPF 429.054.869-53

**REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA N.º 38.674**



Novo Endereço:  
R. Emiliano Peres, 297/303 - 11º Andar  
Telefone: 043 333-0815

**Imóvel:** Apartamento número 5, situado no edifício em condomínio, localizado na rua Flávio Dallegrave, 1499, nesta cidade, com a área construída de 105,70m²; área útil de 96,10m², fração ideal do solo e partes comuns de 51,50m² do terreno que mede 13,37 metros de frente para a Av. Marginal; por 30,59 metros do lado direito de quem da rua olha, onde confronta com o prédio nº 1325; por 24,30 metros do lado esquerdo, de quem da rua olha, onde confronta com o prédio nº 1286; e na linha de fundo confronta com o prédio 1312 da rua Padre Germano Maier. Indicação fiscal 34.104.005.004-3.-

**Proprietários:** Ney Guidotti e sua mulher Angelina Maria Lomonaco Guidotti, brasileiros, ele bancário, CI. 244.119-Paraná, ela do lar CPF/MF. 104.529.519, residentes nesta cidade.  
**Registro anterior:** nº. 54.216, livro 3-AB, deste serviço. Curitiba, 21 de agosto de 2000.

*Leila de Ribeiro Urban*  
registradora

**R. 1 - 38.674. (Protocolo 111.692 de 10.8.2000)**  
**Pagamento de inventário.** Título: Formal de partilha expedido em 26 de julho de 2000, nos autos nº 743/91 de Arrolamento, do Juízo de Direito da 15ª Vara Cível desta comarca, sentença de 16.11.1999 (não consta o nome do juiz prolator da sentença), que transitou em julgado.- **Adquirente:** Ney Guidoti Filho, brasileiro, comerciante, casado com Avani Dantas de Moraes Guidoti pelo regime de comunhão universal de bens, portador da carteira de identificação nº 495.410-Paraná e inscrito no CPF/MF. nº 470.963.739-34, residente na rua Parinistis, 454, nesta cidade.- **Transmitente:** Espólio de Ney Guidoti.- **Valor:** R\$35.000,00.- **Condição:** não há. ITBI recolhido nos autos.- **Não incide Funrejus.- Distribuição nº. 281 de 7.8.2000.- Dou fé.** Curitiba, 21 de agosto de 2000. custas: 4312 VRC = R\$323,40.

*Leila de Ribeiro Urban*  
registradora

**R. 2 - 38.674. (Protocolo 117.565 de 27.9.2001)**  
**Arresto.** Título: Mandado expedido em 26.9.2001 nos autos nº. 1252/2001 de Cautelar de Arresto do Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta comarca, que fica arquivado. **Requerente:** Soraya Faltin. **Requeridos:** Ney Guidoti Filho e Avani Dantas de Moraes Guidoti. **Valor:** R\$14.000,00.- **Dou fé.** Curitiba, 27 de setembro de 2001. custas: 1293,6 VRC = R\$97,02.

*Leila de Ribeiro Urban*  
registradora

**R. 3 - 38.674. (Protocolo 118.472 de 3.12.2001)**  
**Penhora.** Título: Mandado expedido em 20.11.2001 nos autos nº. 1408/2001 de Execução do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca o qual fica arquivado. **Requerente:** Soraya Faltin. **Requeridos:** Ney Guidoti e sua mulher Avani Dantas de Moraes Guidoti. **Valor:** R\$14.000,00. **Dou fé.** Curitiba, 3 de dezembro de 2001. custas: 1293,6 VRC-R\$97,02.

*Leila de Ribeiro Urban*  
registradora

**Av. 4 -38.674 (Protocolo nº.119.342 de 19.02.2002).**  
Nos termos da certidão datada de 23.01.2002, nos autos nº.1408/2001 que fica arquivada, retifica-se o R.3, desta matrícula, para constatar o corretos nomes dos executados que são: Ney Guidoti Filho e /

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA N.º  
38.674

CONTINUAÇÃO  
e sua mulher Avany Dantas de Moraes Guidoti. Dou fé. Curitiba, 19  
de fevereiro de 2002. Custas 60 VRC=R\$4,50.

*Luiz Fernando de Ribeiro Urban*  
registradora



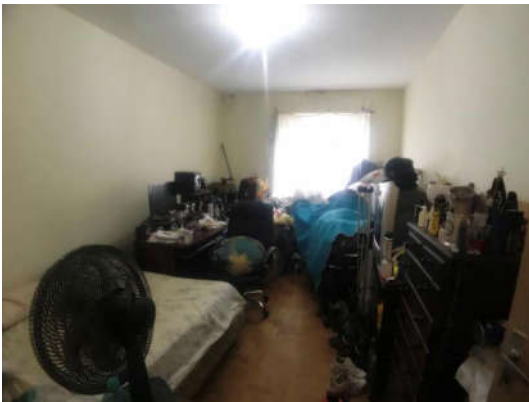
SEGUIE

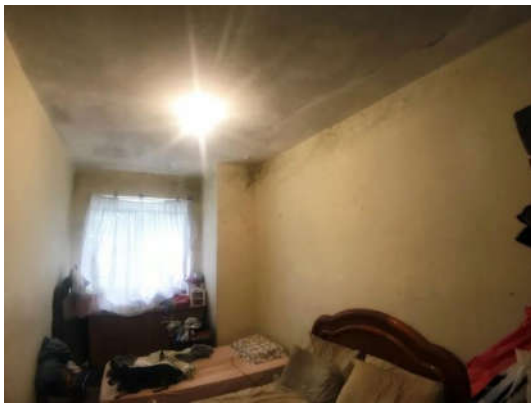


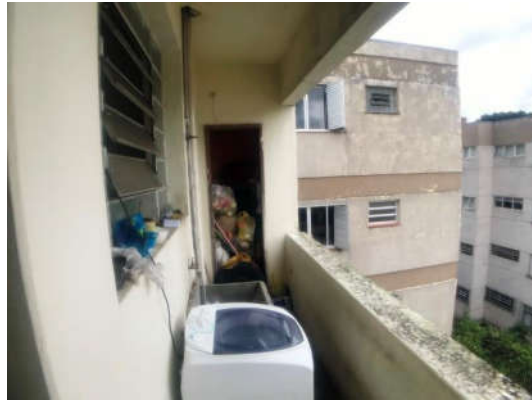
# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel









# ANEXO V

## Quadros e Tabelas



**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

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: PJS66 FKDZ2 9SSQF S3XUR