



**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. 75.1, para instruir os **Autos nº 0000805-05.2018.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIDELIS REGINATO (CNPJ 00.600.039/0001-40), em face de REGINATO MIRANDA & CIA. LTDA. (CNPJ 82.528.233/0001-26), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 44.384 do 4º Registro de Imóveis desta Capital.



**República Federativa do Brasil**  
**4º Serviço de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Curitiba - Paraná**

Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins  
Rua Heitor Stockler de França nº 396, Sala 2310, 23º andar - Centro Cívico  
CEP 80.030-030 - Fone 41 3387 - 1898



### CERTIDÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - CONJ. 303  
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba  
Oficial: **ENEIDE CUNICO SCHWAB**  
C.P.F. 399.539.899-90

**REGISTRO GERAL**

FICHA  
1

**MATRÍCULA N.º 44.384**

RUBRICA

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Unidade nº 725, do 7º andar, do Edifício FIDELIS REGINATO, sito na rua João Negrão, 45, nesta cidade, com a área construída exclusiva de 133,65000 m², área comum de 12,3925m², área total 146,0425m², fração ideal do solo de 0,0197384, (quota de 12,419998m²), dito edifício está construído no lote de terreno nº.12A13A/14A1, oriundo da subdivisão dos lotes 12, 13 e 14, da Planta Santos Andrade, medindo 15,10m de frente para a rua João Negrão; por 41,60m do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, confronta com os lotes 1, 2 e 3; por 41,75m do lado direito, onde confronta com o lote 12-A1/13A/14A2; tendo 15,10 - na linha de fundo, onde confronta com o lote nº.15. Com a área de 629,23m². PROPRIETARIA: SOCIEDADE REGIMOBILIARIA LTDA, com sede na rua João Negrão, 45, nesta cidade, CGC/MF. 76.598.972/0001-68. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 34.475, deste ofício. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 5 de agosto de 1991. OFICIAL

**R.1-44.384 CISO:** P.98.378. Nos termos da 11ª alteração de Contrato social, protocolo de cisão parcial e justificação, devidamente arquivados na Junta Comercial deste Estado, sob nº 41202 55703,4, em 28.05.1991 e Contrato Social da empresa receptora, cujos documentos ficam arquivados, o imóvel descrito nesta matrícula, avaliado em Cr\$2.938.115,00(incluindo outros imóveis), foi transferido a sociedade receptora REGINATO, MIRANDA & CIA. LTDA, com sede na rua João Negrão, 45, cj.413, nesta cidade, CGC/MF. 82.528.233/0001-26.- Sem condições. Custas: 150 VRC.Cr\$7.395,00. Im. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 5 de agosto de 1991. OFICIAL



**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 725, do 7º andar, do Edifício Fidelis Reginato, sito na Rua João Negrão, 45, nesta cidade, com a área construída exclusiva de 133,65m<sup>2</sup>, área comum de 12,3925m<sup>2</sup>, área total 146,0425m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 44.384 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR



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\$ 3.519,29, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 189.000,00	133	R\$ 1.421,05
2	R\$ 550.000,00	94	R\$ 5.851,06
3	R\$ 425.000,00	105	R\$ 4.047,62
4	R\$ 150.000,00	38	R\$ 3.947,37
5	R\$ 590.000,00	113	R\$ 5.221,24
6	R\$ 180.000,00	45	R\$ 4.000,00
7	R\$ 350.000,00	105	R\$ 3.333,33
8	R\$ 290.000,00	65	R\$ 4.461,54
9	R\$ 165.000,00	70	R\$ 2.357,14
10	R\$ 350.000,00	90	R\$ 3.888,89
11	R\$ 415.000,00	142	R\$ 2.922,54
12	R\$ 290.000,00	104	R\$ 2.788,46
13	R\$ 375.000,00	156	R\$ 2.403,85
14	R\$ 395.000,00	117	R\$ 3.376,07
15	R\$ 180.000,00	65	R\$ 2.769,23

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\$ 1.369,25m<sup>2</sup> com o arredondamento permitido pela ABNT.

**4.1. DEPRECIAÇÃO – 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 (obsoletismo) 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, atribuí para a análise em questão do imóvel o estado de conservação do mesmo como de mal 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 0,4259 (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, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 44.384, depreciando em virtude do tempo e estado de conservação, avalio o imóvel por **R\$ 183.000,00 (cento e oitenta e três mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado





mgf imóveis

Imóvel ADS compra do imóvel

BUSCAR FAVORITOS ENTRAR ANUNCIAR

MGF Imóveis > PR > Apartamento > Curitiba > Centro

45 EDIFÍCIO FIDELIS REGINATO

WELSON VISIONIST CARVAL

Apartamento à venda

3 Domitórios

133m² de Área

PREÇO R\$ 189.000

<https://pr.mgfimoveis.com.br/apartamento-no-edificio-fidelis-reginato-centro-venda-pr-curitiba-107026844>

32 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Francisco Torres

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 94 m² por R\$ 550.000

COD. TT 1571

Rua Francisco Torres, 742 - Centro, Curitiba - PR VER NO MAPA

94m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suíte

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Apartamento De 3 Quartos E Duas Vagas Com Churrasqueira - Solar Vitória  
Edifício Solar Vitória - construtora Tomasi

Apartamento em ótima localização, no centro de Curitiba. Uma região que oferece uma variedade de comércio e serviços e fácil acesso outros bairros da cidade, próximo ao Mercado Municipal, Rodoviária, Shopping Estação. O edifício oferece também uma ótima área de lazer para você e sua família.

COMPRA R\$ 550.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE T1 IMÓVEIS

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-94m2-venda-RS550000-id-2473214991/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Saldanha Marinho

## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m<sup>2</sup> por R\$ 425.000

Rua Saldanha Marinho, 1381 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

105m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Apartamento para venda possui 105 metros quadrados com 3 quartos em Bigorrihlo - Curitiba - Paraná  
Apartamento de três quartos a duas quadras da Praça da Espanha, no bairro Bigorrihlo na confluência com o centro de Curitiba. Próximo a supermercado, farmácia, shopping, bares, lanchonetes e restaurantes.

COMPRA

R\$ 425.000

Condomínio R\$ 750  
IPTU R\$ 600

ANUNCIANTE

Lellane Dalla Benetta

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-105m2-venda-RS425000-id-2468308279/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Benjamin Constant

## Apartamento com 1 Quarto à Venda, 38 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000

Rua Benjamin Constant, 51 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

38m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Face Norte - apto de 1 dorm, peças amplas - estado de novo Centro - Curitiba - PR  
Ótimo apartamento no Centro de Curitiba

Face Norte  
Totalmente reformado em estado de zero, incluindo fiação e encanamento novos  
Próximo a Shopping, Escolas, Faculdades, Praças, Bancos, Supermercados, etc  
Com 37,75 m<sup>2</sup> de área útil e 53,30 m<sup>2</sup> de área total

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio R\$ 400  
IPTU R\$ 500

ANUNCIANTE

Marcia Munhoz

**Esp@ço**  
de Negócios

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-curitiba-38m2-venda-RS150000-id-2474694482/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Brigadeiro Franco

## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 113 m<sup>2</sup> por R\$ 590.000

COD. APO-004

Rua Brigadeiro Franco, 1877 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

113m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Edifício no Centro/Batel - área privativa 113m<sup>2</sup>

O Apartamento no bairro Centro/Batel, tem 113m<sup>2</sup>, fica a poucas quadras do Shopping Crystal, tem 3 quartos espaçosos, sendo uma suite, bwc social, lavabo, cozinha ampla, área de serviço, uma vaga de garagem com manobrista.

Ficam armários nos quartos, cozinha e bwc's, piso laminado, Portaria 24horas, aquecimento a gás.

Prédio localizado em região nobre, portaria 24 hrs, 01 vaga de garagem, manobrista, salão de festas, jogos e playground.

COMPRA  
R\$ 590.000

Condomínio R\$ 800  
IPTU R\$ 1.000

ANUNCIANTE  
Celia Nardin Marodin

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-113m2-venda-RS590000-id-2471961562/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Alameda Augusto Stelfeld

## Apartamento com 1 Quarto à Venda, 45 m<sup>2</sup> por R\$ 180.000

COD. EDIFICIO GLORIA

Alameda Augusto Stelfeld, 231 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

45m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

Apartamento para venda tem 45 metros quadrados com 1 quarto em Centro - Curitiba - Paraná

O apartamento no bairro Centro tem 45 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro, sala cozinha e área de serviço, localizado no centro histórico de Curitiba, com uma vista panorâmica da cidade, Hall de entrada e portaria 24 horas.

COMPRA  
R\$ 180.000

Condomínio R\$ 450  
IPTU R\$ 35

ANUNCIANTE  
ACG ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-curitiba-45m2-venda-RS180000-id-2469858689/>







Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Amintas de Barros

## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m<sup>2</sup> por R\$ 350.000.000

Rua Amintas de Barros, 39 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

105m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento para venda possui 105 metros quadrados com 3 quartos em Centro - Curitiba - PR  
O apartamento no bairro Centro possui 105 metros quadrados com 3 quartos e 1 banheiro  
Possui espaço para festas. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

COMPRA  
R\$ 350.000.000

Condomínio R\$ 570  
IPTU R\$ 705

ANUNCIANTE  
LAR IMOBILIARIA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-105m2-venda-RS350000000-id-2476161692/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Alferes Poli

## Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m<sup>2</sup> por R\$ 290.000

Rua Alferes Poli, 464 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

65m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

ÓTIMO APARTAMENTO, 2 DORM C/SUITE E GARAGEM, PRÓXIMO A UTFP  
EXCELENTE APARTAMENTO, FACE LESTE, 21º ANDAR, FRENTE PARA A RUA. TRES ELEVADORES, ACESSO A CADERANTES. DOIS DORMITÓRIOS, SENDO UMA SUÍTE, COM MUITOS ARMÁRIOS SOB MEDIDA. SALA PARA DOIS AMBIENTES. COZINHA AMPLA E BEM MOBILIADA. LAVANDERIA E BWC SOCIAL. PISO LAMINADO. AQUECIMENTO A GÁS EM TODAS AS TORNEIRAS E CHUVEIROS. UMA VAGA DE GARAGEM. PRÉDIO COM PORTARIA 24 HORAS, ACADEMIA, SALÃO DE JOGOS, PLAYGROUND, BICICLETÁRIO, SALÃO DE FESTAS E ESPAÇO GOURMET COM CHURRASQUEIRAS. LOCALIZAÇÃO: ENTRE A SILVA JARDIM E SETE DE SETEMBRO, PRÓXIMO A PRAÇA RUI

COMPRA  
R\$ 290.000

Condomínio R\$ 470  
IPTU R\$ 900

ANUNCIANTE  
IMÓVEIS LG

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 9 [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-65m2-venda-RS290000-id-1412515482/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua André de Barros

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 165.000

COD. 5329

Rua André de Barros, 240 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

70m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil

EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA MORAR OU INVESTIR NO CENTRO DE CURITIBA APARTAMENTO ALTO - VAGO. O APARTAMENTO: Este imóvel é composto por: 2 Quartos; Banheiro; Sala; Cozinha; Área de serviços; Dependência para empregada com banheiro. \*Não possui vaga de estacionamento/garagem. O CONDOMÍNIO: Apresenta ampla área de uso comum: Pátio interno coberto com Jardim; Duas churrasqueiras - 1 aberta coberta e 1 fechada; Espaço com brinquedos para crianças; Quadra para esportes; Portaria 24 horas. VALOR: VENDA: R\$ 165.000,00 \*Este imóvel aceita financiamento. \*\* Estuda-se propostas.

COMPRA  
R\$ 165.000


Condomínio R\$ 798  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
AKG Administração e Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-70m2-venda-RS165000-id-2443460556/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Comendador Araújo

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 90 m<sup>2</sup> por R\$ 350.000

COD. AP0004

Rua Comendador Araújo, 413 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

90m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte Não informado [SOLICITAR](#)

Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil

Lindo apartamento para venda com 91 m<sup>2</sup> de área total com 3 dormitórios. Localizado na rua Comendador Araújo - Batel/Centro de Curitiba.

Ótima unidade localizada no 3º andar, com 3 quartos sendo dois com armários, ampla sala para 2 ambientes, sacada, corredor com armários, cozinha com armários e tampo em granito, banheiro social, lavanderia separada, quarto e banheiro de empregada. Unidade não possui vaga de veículo.

3 quartos e 91 m<sup>2</sup> de área total. Localização privilegiada na rua Comendador Araújo-Batel/Centro - Curitiba. Aceita financiamento e estuda propostas, agende sua visita e venha conhecer esta excelente opção.

COMPRA  
R\$ 350.000

Condomínio R\$ 438  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Centerville Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-90m2-venda-RS350000-id-2475465714/>







Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro

## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 142 m<sup>2</sup> por R\$ 415.000

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

142m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

**Apartamento com 3 dormitórios à venda, 142 m<sup>2</sup> por R\$ 415.000 - centro - Curitiba/PR**  
Sabe aquele imóvel Amplo, localizado no centro, ótimo pra quem quer praticidade e conforto: está aqui: sala para 2 ambientes estar e jantar espaçosa. Cozinha com armários e copa com mesa e bancos, BWC social, área de serviço, quarto e BWC serviço (DCE), 3 dormitórios, 2 com armários todos os ambientes espaçosos, arejados, ventilados, com vista definitiva. apartamento com uma área interna invejável. 1 vaga de garagem demarcada e livre. Condomínio com portaria 24hs, monitoramento com câmeras, Vale a pena conferir. Bom investimento CRECI 12862 Fone -

COMPRA

R\$ 415.000

Condomínio R\$ 1.000  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Associação de Corretores de Imóveis de Curitiba e Região Metropolitana

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-142m2-venda-RS415000-id-2468541605/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Rua Benjamin Constant

## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 104 m<sup>2</sup> por R\$ 290.000

Rua Benjamin Constant, 350 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

104m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

**APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS NO CENTRO DE CURITIBA**  
Excelente apartamento à venda no centro bem localizado, a duas quadras da Reitoria!  
Contendo:  
• 3 dormitórios  
• Sala  
• sala de estar e jantar  
• bwc social

COMPRA

R\$ 290.000

Condomínio R\$ 850  
IPTU R\$ 882

ANUNCIANTE

ENDEPRO ENGENHARIA LTDA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-104m2-venda-RS290000-id-2449543383/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Avenida Vicente Machado

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 156 m<sup>2</sup> por R\$ 375.000

COD. AP0790  
Avenida Vicente Machado - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

156m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Apartamento à venda, 156 m<sup>2</sup> por R\$ 375.000,00 - Centro - Curitiba/PR  
Vende-se excelente apartamento, luminoso, arejado, localizado no Centro de Curitiba, com portaria 24 horas, vaga de garagem própria, sala de três ambientes com grande janela na frente, sol dia todo, três quartos (sendo uma suite), banheiro social, ampla cozinha com copa, área de serviço, dependências de empregada completa com entrada independente. Piso de tampo de madeira nas salas, corredores e dormitórios e piso de cerâmica nas áreas úmidas.  
Dois elevadores.

COMPRA  
**R\$ 375.000**


Condomínio **R\$ 855**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
BMX IMÓVEIS

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

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-156m2-venda-RS375000-id-2469808897/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Alameda Augusto Steffeld

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 117 m<sup>2</sup> por R\$ 395.000

COD. ITÁ-A31  
Alameda Augusto Steffeld, 1274 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

117m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil  
Um lugar para viver com qualidade de vida define a localização deste apartamento. Situado em uma das regiões mais nobres de Curitiba, estando apenas duas quadras da Praça da Espanha e cinco quadras do Shopping Crystal. Próximo a escolas, supermercados, farmácias e uma variedade de conveniências ao seu redor. Fácil acesso ao centro e as demais localidades da capital paranaense. Agende sua visita com nossos consultores. Apresentação do imóvel: apartamento muito bem arejado com ótima posição solar, possui uma planta com ambientes bem amplos com sala, cozinha, dependência de empregada completa com bwc, três dormitórios: sendo uma suite, bwc social e uma vaga de garagem.

COMPRA  
**R\$ 395.000**

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

ANUNCIANTE  
ARIA 41 IMÓVEIS

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

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-117m2-venda-RS395000-id-2471650553/>







Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Centro · Avenida Marechal Floriano Peixoto

## Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m<sup>2</sup> por R\$ 180.000

COD: 007

Avenida Marechal Floriano Peixoto - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

65m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento Centro - Curitiba - PR  
Ap. no centro.  
02 quartos,sala,cozinha,área de serviço.  
fica no segundo andar  
sem garagem e sem elevador

COMPRA

R\$ 180.000

Condomínio R\$ 400

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
D SIX IMÓVEIS



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-65m2-venda-RS180000-id-2473598777/>



# 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 =  $M = \sum R\$ m2 \times A / N$**

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\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = R\$ 1.369,25

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 133,65

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 183.000,00**



# ANEXO III

## Documentação do Imóvel







República Federativa do Brasil  
4º Serviço de Registro de Imóveis  
Comarca de Curitiba - Paraná

Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins  
Rua Heitor Stockler de França nº 396, Sala 2310, 23º andar - Centro Cívico  
CEP 80.030-030 - Fone 41 3387 - 1898



CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO  
RUA CANDIDO LEAO N.º 45 - CDNJ. 003  
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba  
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB  
C. P. F. 999.999.999-00

REGISTRO GERAL

FOLHA  
1

MATRÍCULA N.º 44.384

SUBSCRIÇÃO  
*[Assinatura]*

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Unidade nº 725, do 7º andar, do Edifício FIDELIS REGINATO, sito na rua João Negrão, 45, nesta cidade, com a área construída exclusiva de 133,66000 m², área comum de 12,3925m², área total 146,0425m², fração ideal do solo de 0,0197384, (quota de 12,419998m²), cito edifício está construído no lote de terreno nº.12A13A/14A1, oriundo da subdivisão dos lotes 12, 13 e 14, da Planta Santos Andrade, medindo 15,10m de frente para a rua João Negrão; por 41,60m do lado esquerdo, de quem se rua o lha o imóvel, confronta com os lotes 1, 2 e 3; por 41,75m do lado direito, onde confronta com o lote 12-A1/13A/14A2; tendo 15,10 - na linha de fundo, onde confronta com o lote nº.15. Com a área de 629,23m². PROPRIETARIA: SOCIEDADE REGIMOBILIARIA LTDA, com sede na rua João Negrão, 45, nesta cidade, CGC/MF. 76.968.972/0001-68. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 34.475, deste ofício. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 5 de agosto de 1991. OFICIAL *[Assinatura]*

**R.1-44.384 CISMO:** P.98.378. Nos termos da 11ª alteração de Contrato social, protocolo de cisão parcial e justificação devidamente arquivadas na Junta Comercial deste Estado, sob nº 41202 55703,4, em 28.05.1991 e Contrato Social da empresa receptora, cujos documentos ficam arquivados, o imóvel descrito nesta matrícula, avaliado em Cr\$2.938.115,00 (incluindo outros imóveis), foi transferido a sociedade receptora REGINATO, MIRANDA & CIA. LTDA, com sede na rua João Negrão, 45, s.l.413, nesta cidade, CGC/MF. 82.528.233/0001-26. - Sem condições. Custas: 150 VRC. Cr\$7.395,00. ja. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 5 de agosto de 1991. OFICIAL *[Assinatura]*

**R-02/44.384 - PENHORA:** Protocolado sob nº 322.231, em 15/02/2019. Proceder-se ao presente registro, nos termos do Requerimento firmado pela parte interessada, instruído por Certidão para fins de averbação expedida pela 15ª Vara Cível de Curitiba-PR, em data de 06/02/2019, extraída dos autos nº 0000805-05.2018.8.16.0194, na qual figuram como Exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIDELIS REGINATO, e como Executado REGINATO, MIRANDA & CIA LTDA, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula fica PENHORADO, para garantia a dívida no valor de R\$185.713,62. Recolhido o FUNREJUS, conforme guia nº 1400000004426576-5, no valor de R\$371,43. Emolumentos: R\$249,66 - 1294 (VRC). Curitiba-PR, 01 de março de 2019. Registradora Substituta *[Assinatura]* (Nathália Navarro).\*\*\*.

MATRÍCULA N.º  
44.384

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: P8BE 44ZJ6 WZFSY FU73B

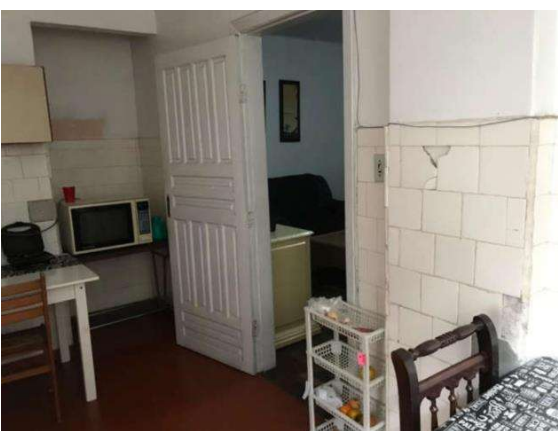
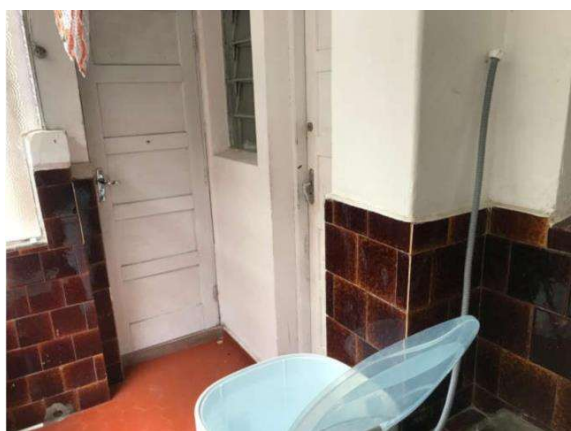
# **ANEXO IV**

## **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>

