



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA SECRETARIA UNIFICADA DAS VARAS DE EXECUÇÕES
FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA - 2ª VARA - FORO CENTRAL DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mauá, 920 - 13º andar - Alto da Glória - Curitiba/PR - CEP: 80.030-200 - Fone: (41) 3210-7300

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 40.1, para instruir os Autos nº 0002489-26.2017.8.19.0185 (PROJUDI), movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA (CNPJ 76.417.005/0001-86), em face de RDP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 05.430.794/0001-47), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 15.268 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 32.066.017.000-5.

REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO C.P.F.: 316669689/49	REGISTRO GERAL	FICHA -1-
	MATRÍCULA N: 15.268.-	RUBRICA <i>Clotilde A. Gomny de Ribeiro</i>

IMÓVEL: Terreno foreiro, constituído da unificação (apostila) de parte do lote A-2 (Planta Joao Walser Lambach), croquis 5.196 a parte "B" do croquis 8.194, da Prefeitura Municipal de Curitiba (subdivisão do lote 16-NE-A-116 da Planta Alberto Asnee); de formato irregular, medindo 19,00m de frente para a Rua Augusto Severo, fazendo frente, também, para a Rua Augusto Stresser, onde mede 14,20m; confrontando em sua lateral direita, considerada de quem da Rua Augusto Severo olha o imóvel, com os lotes A e 14-NE-A-116, na extensão de 40,97m, e, finalmente, em sua lateral esquerda, pela extensão de 25,97m, confronta com o lote 1-NE-A-116, contendo uma casa residencial, de madeira, sob nº 464, antigo nº 246, da referida Rua Augusto Severo. Indicação Fiscal: 32-066-017.000-5, do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIO: BENTO ZELLA, brasileiro, casado, empreiteiro de calçamento, residente nesta cidade.-

REGISTROS ANTERIORES: N.ºs 5.657, Livro 3/C e 19.647, Livro 3-0, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca.-

Curitiba, 27 de janeiro de 1982.-

Clotilde A. Gomny de Ribeiro
OFICIAL

- Sala 42
do Paraná

Av. 10 - 15.268 - (Protocolo 149.341 de 11/06/2008).

Construção: Nos termos do requerimento, certificado de conclusão de obras da Municipalidade nº 278.372, de 6.6.2008, certidão negativa de débito do Inss nº 435102008-14001010 datada de 11.06.2008, guia Art/Crea e guia do recolhimento da verba do Funrejus, que ficam arquivados, averba-se que no terreno descrito nesta matrícula foi feita uma construção em alvenaria, com quatro (4) pavimentos e área total de 1.864,66m², a qual está localizada na rua Augusto Severo, 464 e rua Augusto Stresser, 178. Indicação fiscal 32.066.017. Dou fé. Curitiba, 17 de junho de 2008. Custas 2156 VRC - R\$ 226,38.

SEGUIE

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 14.653, 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 Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características "*sui generis*" impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

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: Terreno foreiro constituído da unificação de parte do Lote A-2 (Planta João Walser Lambach), Croquis 5.196 à parte "B" do Croquis 8.194 (subdivisão do Lote 16-NE-A-116 da Planta Alberto Asnée), de forma irregular, medindo 19,00m de frente para a Rua Augusto Severo, fazendo frente também para a Rua Augusto Stresser, onde mede 14,20m, na lateral direita mede 40,97m, e na lateral esquerda 25,97m, perfazendo a área de 585,00m², contendo uma construção em alvenaria, com quatro pavimentos e área total de 1.864,66m², localizada na Rua Augusto Severo, 464 e Rua Augusto Stresser, 178, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 15.268 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 32.066.017.000-5.

Referida edificação é composta por 3 apartamentos residenciais que integram o Edifício Sirius e um conjunto comercial com entrada independente.





VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Terreno foreiro constituído da unificação de parte do Lote A-2 (Planta João Walser Lambach), Croquis 5.196 à parte "B" do Croquis 8.194 (subdivisão do Lote 16-NE-A-116 da Planta Alberto Asnée), de forma irregular, medindo 19,00m de frente para a Rua Augusto Severo, fazendo



frente também para a Rua Augusto Stresser, onde mede 14,20m, na lateral direita mede 40,97m, e na lateral esquerda 25,97m, perfazendo a área de 585,00m².

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes.

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 800.000,00	254,00	R\$ 3.149,61
2	R\$ 2.768.970,00	803,00	R\$ 3.448,28
3	R\$ 1.791.000,00	657,00	R\$ 2.726,03
4	R\$ 1.800.000,00	669,00	R\$ 2.690,58
5	R\$ 2.100.000,00	726,00	R\$ 2.892,56
6	R\$ 1.399.000,00	780,00	R\$ 1.793,59
7	R\$ 3.280.000,00	1060,00	R\$ 3.094,34
8	R\$ 3.700.000,00	942,00	R\$ 3.927,81
9	R\$ 3.200.000,00	934,00	R\$ 3.426,12
10	R\$ 930.000,00	462,00	R\$ 2.012,99

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:



HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR (m ²)	LOCALIZAÇÃO		ÁREA	MULTIPL. FATORES	VALOR (m ²) AJUSTADO
		PVG	CORREL.			
1	R\$ 3.149,61	1326,78	1,3004	0,8117	1,0556	R\$ 3.324,75
2	R\$ 3.448,28	1506,08	1,1456	1,0824	1,2400	R\$ 4.275,89
3	R\$ 2.726,03	1326,78	1,3004	1,0294	1,3387	R\$ 3.649,35
4	R\$ 2.690,58	1326,78	1,3004	1,0341	1,3448	R\$ 3.618,24
5	R\$ 2.892,56	1326,78	1,3004	1,0555	1,3726	R\$ 3.970,19
6	R\$ 1.793,59	1430,22	1,2064	1,0746	1,2963	R\$ 2.325,08
7	R\$ 3.094,34	1430,22	1,2064	1,1602	1,3996	R\$ 4.330,97
8	R\$ 3.927,81	1430,22	1,2064	1,1265	1,3589	R\$ 5.337,70
9	R\$ 3.426,12	1430,22	1,2064	1,1241	1,3561	R\$ 4.646,01
10	R\$ 2.012,99	1657,79	1,0408	0,9427	0,9811	R\$ 1.974,99
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²						R\$ 3.745,32

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", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 15.268, avalio a área total do terreno por **R\$ 2.191.010,37 (dois milhões cento e noventa e um mil e dez reais e trinta e sete centavos)**.

4.2. DAS BENFEITORIAS - MÉTODO UTILIZADO

Uma construção em alvenaria, com quatro pavimentos e área total de 1.864,66m², localizada na Rua Augusto Severo, 464 e Rua Augusto Stresser, 178, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 15.268 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 32.066.017.000-5.

Referida edificação é composta por 3 apartamentos residenciais que integram o Edifício Sirius e um conjunto comercial com entrada independente.

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção - CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do



estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão normal R-8, que hoje (Março/2022) se encontra em R\$ 2.030,84; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

4.3. DEPRECIÇÃO DA BENFEITORIA – 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, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria externa *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se um estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (Item D do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e o estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,8472 (Tabela 2) sobre o valor CUB-PR, chegando ao valor final do m² das benfeitorias em R\$ 1.720,53 o m², e aplicando esse valor sobre a área total edificada, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 3.208.199,08 (três milhões duzentos e oito mil cento e noventa e nove reais e oito centavos)**.

4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel = R\$ 5.399.209,45

Limite inferior: R\$ 4.859.288,51 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 5.939.130,40 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 5.400.000,00



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 Evolutivo, vistoria externa "*in loco*", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das matrículas, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

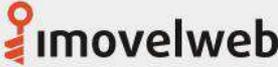
Pesquisa de Mercado



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: PJV2Q RASVG 9QJMK WBDQB

AMOSTRA 01

Ótimo terreno no Alto da Glória com 254m² ZR-4



Anunciante: **Sabrina Iglesias Investimentos Imobiliários**

Valor **R\$ 800.000**

Área total: 254m²

Terreno ZR4, a poucos metros do Estádio do Couto Pereira e da Igreja do Perpétuo do Socorro, maravilhosa localização e próximo aos bairros Alto da XV, Cabral, Centro Cívico e ao Centro da cidade.



Ligue agora e seja muito bem atendido por um de nossos consultores de alto padrão [VER DADOS](#) ou Whatsapp [VER DADOS](#)

Ouvidoria Whatsapp - [VER DADOS](#)



Rua Mauá, 522, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-no-alto-da-gloria-com-254-m-sup2--zr-2958654070.html>

AMOSTRA 02

Terreno à venda - no Alto da Glória



Anunciante: **Apolar Juvevê**

Valor **R\$ 2.768.970**

Área total: 803m²

Área útil: 803m²

Idade do imóvel: 2 anos

EXCELENTE TERRENO ZR4 NO JUVEVE/ALTO DA GLORIA, LOCALIZAÇÃO IMPAR EM FRENTE A PRAÇA VIVIAN CALOPRESO BRAGA, ONDE FAMILIAS SE ENCONTRAM E DESFRUTAM DA FEIRA LIVRE AOS SABADOS, INTEGRANDO LAZER, ENTRETENIMENTO, LOJAS, COMÉRCIO, RESTAURANTES E CAFÉS, TUDO AMBIENTADO PARA SEU CONFORTO.

TESTADA: 21,30m²
ÁREA TOTAL: 802,60m² com área construída de 264,50 m² sem valor comercial.
ZONEAMENTO: ZR4 'ad corpus'



CRECI: J- [VER DADOS](#)

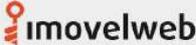
Rua Barão De Guaraúna 331, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-alto-da-gloria-2952532546.html>



AMOSTRA 03

TERRENO ALTO DA GLÓRIA ZR-4



Anunciante: **IMOBILIÁRIA FORTUNA**

Valor R\$ 1.791.000

Área total: 657m²

Área útil: 657m²

Idade do imóvel: 1 ano

Terrano em excelente localização, ZR-4, com 13,20 m de testada e área total de 657,00 m², plano com uma residência em alvenaria, ideal para construção de condomínio residencial, ou ainda para uso comercial, quase esquina com a Rua Itupava, com diversos condomínios residenciais em região com perfil AB, Indicação Fiscal nº

[VER DADOS](#) -8, agende uma visita (41) [VER DADOS](#)

CRECI 7680



Rua Mauá 64, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-alto-da-gloria-zr-4-2961599870.html>

AMOSTRA 04

Terreno à venda Alto da Glória



Anunciante: **Wega Imóveis - 1745 J**

Valor R\$ 1.800.000

Área total: 669m²

Área útil: 669m²

Terreno à venda no Alto da Glória. Excelente localização, próximo ao estádio Couto Pereira. Entre as ruas Ubaldino do Amaral e 21 de Abril.

* 669m²;
* ZR4. Coeficiente 2,0;
* Usos Permitidos: Habitação Coletiva/ Habitação Institucional/ Comércio e Serviço Vicinal;
* Testada 14,00m;
* Terreno ZR-4.

Indicação Fiscal: [VER DADOS](#) -4...

Entre em contato para maiores informações!
(41) [VER DADOS](#)

www.wegaimoveis.com.br



FLORIANO ESSENFELDER 270, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-alto-da-gloria-2948155317.html>



AMOSTRA 05

Terreno ZR-4 com residência averbada. Localização Central!

imovelweb

Anunciante: **Patrick Kobylansky Negócios Imobiliários**

Valor	R\$ 2.100.000
--------------	----------------------

Área total: 726m²

Área útil: 726m²

Idade do imóvel: 1 ano

Terreno ZR-4 com ótima localização na Rua Ubaldino do Amaral, muito próximo ao Hospital de Clínicas, Hospital Oswaldo Cruz, Universidade Federal do Paraná. Terreno com 11 metros de frente, por 66 metros em ambos os lados, e fecha com 11 metros nos fundos. Indicação Fiscal: 32.093. **VER DADOS** -5. A residência possui aprox. 300 m², sendo 150m² averbados, 8 dormitórios, 3 banheiros, 3 salas, cozinha e área de serviço. Estuda-se permuta, consulte.

Áreas Privativas	Áreas Comuns
Estuda permuta	Acesso asfaltado
Jardim	Acesso para deficientes
Permite animais	Área Verde
	Bicicletário
	Próximo ao Metro
	Árvores frutíferas



Rua Ubaldino do Amaral, 377, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-4-com-residencia-averbada.-localizacao-2954667275.html>

AMOSTRA 06

TERRENO NO ALTO DA GLORIA

imovelweb

Anunciante: **J8 Moveis**

Valor	R\$ 1.399.000
--------------	----------------------

Área total: 780m²

Área útil: 780m²

Última chance de adquirir um terreno nesta localização: Alto da Glória, atrás do Hospital de Clínicas, pertinho do estádio de futebol Deuto Pereira. Terreno tem 15m de frente por 52m de fundos, ZR-4. Excelente para investidores.



Pedre Camargo 419, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-alto-da-gloria-2942864292.html>



AMOSTRA 07

Terreno de esquina em localização especial no Alto da Glória

imovelweb

Anunciante: **Bellos Imóveis**

Valor **R\$ 3.280.000**

Área total: 1.060m²

Área útil: 1.060m²

Próximo ao estádio do Couto Pereira com duas frentes.
Área Total de 1.059,52
Frente 38,80 x 41,30

A descritiva e os valores podem ser alterados sem prévio aviso.

ENTRE EM CONTATO CONOSCO AGENDE UMA VISITA AGORA E TENHA A GARANTIA DO MELHOR ATENDIMENTO ASSIM COMO TODO SUPORTE NECESSÁRIO PARA REALIZAÇÃO DO SEU SONHO.

SOMOS ESPECIALISTAS EM RESULTADOS. - 19/04/2022.

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

Acesso asfaltado Esgoto



Avenida Agostinho Leão Júnior 339, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-em-localizacao-especial-no-alto-da-2952813293.html>

AMOSTRA 08

Terreno à venda, Alto da Glória, Curitiba.

imovelweb

Anunciante: **Gouveia Imóveis**

Valor **R\$ 3.700.000**

Área total: 942m²

Área útil: 942m²

Idade do imóvel: 1 ano

EXCELENTE TERRENO COM 14,80M DE FRENTE AO LADO DO EDF DELTA. ZONEAMENTO SE-CC. COEFICIENTE 2,0, TAXA DE OCUPAÇÃO DE 50%, (((ACEITA A MAIOR PARTE EM PERMUTA PRONTA OU NO LOCAL))) MAIORES INFORMAÇÕES ENTRE EM CONTATO CONOSCO.

Agende uma visita com os nossos Corretores!!

Venha negociar com a Murilo Gouveia Imóveis!!!
Atualizado em 11/04/2022
Entre em contato conosco, tire sua dúvida e ou marque uma visita com nossos corretores.
Mais informações 41. /VENDA 41.



Avenida João Gualberto 697, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-alto-da-gloria-curitiba.-2962770607.html>



AMOSTRA 09

Excelente terreno 934m² ZR-4 de esquina próximo ao



Anunciante: **Sabrina Iglesias Investimentos Imobiliários**

Valor **R\$ 3.200.000**

Área total: 934m²

Excelente terreno de 934m² com testada de 17,30m, ideal para construtoras e incorporadoras, com excepcional localização, em uma das regiões mais valorizadas de Curitiba, a poucos metros da Av. João Gualberto e próximo aos bairros Alto da XV, Cabral, Centro Cívico e ao Centro da cidade.

Ligue agora e seja muito bem atendido por um de nossos consultores de alto padrão [VER DADOS](#) ou Whatsapp [VER DADOS](#)

Ouviria Whatsapp - [VER DADOS](#)



Rua Ivo Leão, 279, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-934-m-sup2--zr-4-de-esquina-2963288800.html>

AMOSTRA 10



17 fotos

Inicio / Venda / ... / Juvevê

Lote/Terreno à Venda, 462 m² por R\$ 930.000

Juvevê, Curitiba - PR

[VER NO MAPA](#)

462m² Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno ZR4 à venda, 462 m² por R\$ 930.000 - Juvevê - Curitiba/PR
Excelente terreno plano, ótima localização, Rua Almirante Tamandaré, 1562, Juvevê, Alto da XV.
Metragem: 462 m². ESTUDA PERMUTA POR IMÓVEIS no ÁGUA VERDE, VILA IZABEL, SANTA QUITÉRIA e proximidades!!

COMPRA **R\$ 930.000**

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

ANUNCIANTE **IDEAL**
Imobiliária Ideal

[Contato por](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-juveve-bairros-curitiba-462m2-venda-RS930000-id-2516747098/>



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

Área: Fa = (A/Ar)^{0,25}

Multiplicação de fatores = Fl x Fa

Sendo:

Fl = fator localização

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada – t × (S÷√n)

L. superior = média ajustada + t × (S÷√n)

Sendo:

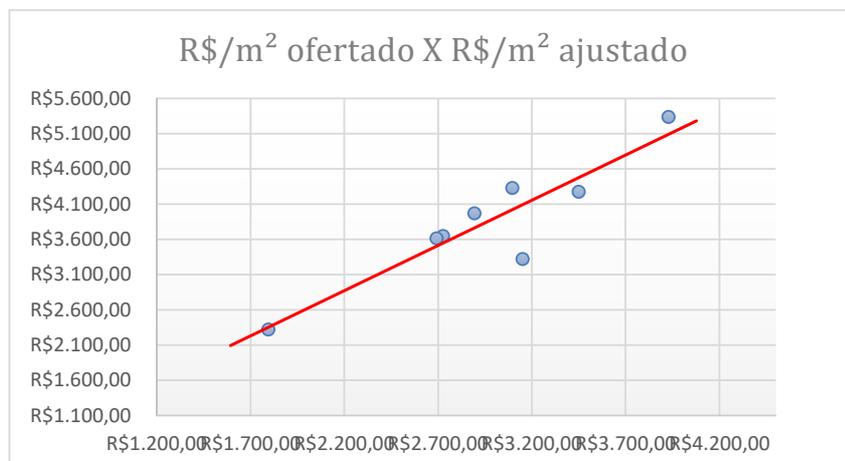
t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	3.745,32
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	1020,64037
raiz de n	3,16227766
resultado	446,369923
inferior	3.298,95
superior	4.191,69
% em torno da média	0,2384
Grau III ≤ 30%	23,84%





CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor total do imóvel (R\$) = valor do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Equiv. do terreno (m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 3.745,32

Área Equiv. do terreno (m²) = 565,00

Valor das benfeitorias = Área edificada (m²) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m²) = 1.864,33

CUB = R\$ 2.030,84

Coefficiente de depreciação (k) = 0,8472

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 5.400.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



VARA SIMPLIFICADA

REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
TITULAR: CLOTILDE A. BONY DE RIBEIRO
C.P.F. 318668689/49

REGISTRO GERAL

FIGURA
-1-

MATRÍCULA Nº 15.268.-

RUBRICA
Libido

IMÓVEL:- Terreno foreiro constituído da unificação (apostila) de parte do lote A-2 (Planta João Walsler Lambach), croquis 5.196 a parte - "B" do croquis 8.194, da Prefeitura Municipal de Curitiba (subdivisão do lote 16-NE-A-116 da Planta Alberto Assise); de formato irregular, medindo 19,00m de frente para a Rua Augusto Severo, fazendo frente, também, para a Rua Augusto Stresser, onde mede 14,20m; confrontando em sua lateral direita, considerada de quem da Rua Augusto Severo olha o imóvel, com os lotes A e 14-NE-A-116, na extensão de 40,97m, e, finalmente, em sua lateral esquerda, pela extensão de 25,97m, confronta com o lote 1-NE-A-116, contendo uma casa residencial, de madeira, sob nº464, antigo nº246, da referida Rua Augusto Severo. Indicação Fiscal: 32-066-017.000-5, do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIO:-BENTO ZELLA, brasileiro, casado, empreiteiro de calçamento, residente nesta cidade.-

REGISTROS ANTERIORES:-Nºs 5.657, Livro 3/C e 19.647, Livro 3-0, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca.-

Curitiba, 27 de janeiro de 1982.-

Clotilde A. Bony de Ribeiro
OFICIAL

R-1/15.268.-

TÍTULO:-Pagamento em inventário. Formal de partilha extraído em data de 17 de junho de 1981 e subscrito pelo Dr. Edumar Pires, MM. Juiz de Direito da 18ª Vara Cível desta Comarca, nos autos de arrolamento - sob nº 2.330 processados no Cartório daquela 18ª Vara. (Sentença homo logatória de 25 de maio de 1981).- **ADQUIRENTES:**-OTTILIA COELHO ZELA, viúva, do lar, C. Ident. RG. 270.661-PR, CPF/MF 027.737.169/49, residente à Rua João Evangelista Espindola, 322, nesta Capital, e MARLI MARIA ZELA FRACARO, do lar, C. Ident. RG. 695.202-PR, casada sob o regime da comunhão universal de bens com Osvaldo Orildo Fracaro; inscritos no CPF/MF sob nº 112.373.419/49, residentes à Rua Arnaldo Pisetti, nº330, nesta Capital.- **TRANSMITENTE:**-ESPÓLIO DE BENTO ZELLA.- **VALOR:**-CR\$ 1.230.000,00 (um milhão, duzentos e trinta mil cruzeiros). **CONDIÇÕES:**-Não há.- **OBSERVAÇÃO:**-Na partilha realizada coube, da avaliação total do imóvel, uma parte de CR\$615.000,00 a cada uma das adquirentes, respectivamente, viúva-meeira e herdeira-filha.- **DISTRIBUIÇÃO:**-Nº 1.025, 07/08/1981.- Protocolo nº33.200, 27/01/1982.- Dou fe.- Curitiba, 27 de janeiro de 1982.-

Clotilde A. Bony de Ribeiro
Custas:- 2,4 VRC = R\$ 12.000,00 a CPC R\$ 600,00.-

R-2/15.268.-

TÍTULO:- Pagamento em inventário. Formal de Partilha expedido pelo MM. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível, desta comarca, dos autos de Arrolamento nº 784/92. Sentença datada de 02 de Outubro de 1.992. - **ADQUIRENTE:**- MARLI MARIA ZELA FRACARO, já qualificada. **TRANSMITENTE:**-ESPÓLIO DE OTTILIA COELHO ZELA. **VALOR:**- R\$ 50.000.000,00. **CONDIÇÕES:**- Não há. **OBS.**- A partilha refere-se a parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, I.L.E. nº 1405 s/4 599.079,50. Protocolo nº 82.579 16-09-93. Dou fe. Curitiba, 16 de Setembro de 1.993.

Clotilde A. Bony de Ribeiro
C/2035 VRC = R\$ 12.360,60

OFICIAL

SEQUE NO VERSO

Rua Mal. Floriano Peixoto, 420 - 4º and. - Sala 42
Fone: 222-4849 - Curitiba - Estado do Paraná

MATRÍCULA Nº
15.268 -

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV2Q RASVG 9QJMK WBDQB

CONTINUAÇÃO

R-3/15.268.-

TÍTULO:-Compra e venda. Escritura publica lavrada pelo Tabelionato do Distrito do Taboão, desta Capital, em 17 de junho de 1.997, L^o 365-N, fls. 059. **ADQUIRENTE:**-**PETERSON MARTINSKI**, brasileiro, casado com Viviana Elizabeth Rossi Martinski, pelo regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, Id. 1.905.735-PR e CPF 792.574.969-53, residente à rua Papa João XXIII nº 46, apto 202, Centro Civico, nesta cidade; **PATRICIA MARTINSKI**, brasileira, solteira, maior, estudante, Id. 3.717.212-0-PR e CPF 853.691.959-00, residente à rua Theodorico Bittencourt nº 439, Jardim Social e **PRISCILA MARTINSKI**, brasileira, solteira, maior, arquiteta, Id. 1.905.734-8-PR e CPF 763.925.549-04, residente à rua Theodorico Bittencourt nº 439, Jardim Social, nesta cidade. **TRANSMITENTE:**- **MARLI MARIA ZELA FRACARO** e seu marido **OSVALDO ORLINDO FRACARO**, comerciante, Id. 398.002-PR e CPF 112.373.419-49. **VALOR:**-R\$70.000,00. **CONDIÇÕES:**-Não há. T.I.M. Guia nº 281.026 s/R\$ 131.800,00. Protocolo nº 96.274 30-06-97. Dou fé. Curitiba, 30 de junho de 1.997.-

Levy Fernando de Paiva Ulbricht
OFICIAL

C/3191 VRC=R\$ 245,78

AV-4/15. 268. (Protocolo 132.869 de 27/01/2005)

Separação. Nos termos do requerimento e certidão do termo de casamento nº 2177, fl. 61 do livro 11-BA do tabelionato e registro civil de Santa Quitéria, nesta comarca, que ficam arquivados, averba-se que os co-proprietários Peterson Martinski e Viviana Elizabeth Rossi Martinski tiveram alterado o seu estado para **separados judicialmente**; a mulher voltou assinar o nome de solteira **Viviana Elizabeth Rossi**. Dou fé. Curitiba, 17 de fevereiro de 2.005. Custas: 60 VRC - R\$ 6,30. (L/A)

Lucila de Paula
Registradora

AV-5/15. 268. (Protocolo nº 132.869 de 27/01/05).

Casamento. Na conformidade da cópia autenticada do termo de casamento nº 008894, fl. 075, livro nº B-036 do cartório distrital do Bacacheri, desta comarca, que fica arquivado, averba-se que a co-proprietária do imóvel descrito nesta matrícula Patricia Martinski, contraiu núpcias com Alexandre Schweitzer Cruz de Miranda, pelo regime de **separação total de bens** em 19/12/2003, passando a assinar **Patricia Martinski de Miranda**. A escritura de pacto ante nupcial está registrada sob nº 1 na matrícula 2.425 livro 3 auxiliar, neste serviço Dou fé. Curitiba, 17 de fevereiro de 2.005. c/ 60 VRC= R\$ 6,30. (L/A)

Lucila de Paula
Registradora

AV-6/15. 268. (Protocolo nº 132.871 de 27/01/05).

Casamento. Na conformidade da cópia autenticada do termo de casamento nº 13844, fl. 044, livro nº B-045 do cartório do 1º ofício de registro civil, desta comarca, que fica arquivado, averba-se que a co-proprietária do imóvel descrito nesta matrícula **Priscila Martinski**, contraiu núpcias com Umberto Giotto Neto, pelo regime de **separação total de bens** em 08/11/2002, sendo que ela continuou a usar o nome de solteira. A escritura de pacto ante nupcial está registrada sob nº 1 na matrícula 2.426 livro 3 auxiliar, neste serviço Dou fé. Curitiba, 17 de fevereiro de 2.005. c/ 60 VRC= R\$ 6,30. (L/A)

Lucila de Paula
Registradora

SEQUE



REGISTRO DE IMÓVEIS

3.ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE CURITIBA
Leila de Ribeiro Urban
Oficial Vitalícia
CPF n.º 480654889/583
CONTINUAÇÃO

FICHA N.º
2
Matricula 15.268

RUBRICA

h

R-7/15.268.

TÍTULO:- Separação Consensual. Formal de Partilha expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família desta Comarca, Dr. Lauro Augusto Fabrício de Melo Filho, dos autos nº 2972/20040 de Separação Judicial Consensual. Sentença homologatória datada de 22 de outubro de 2.004, que transitou em julgado em 22 de outubro de 2.004.
ADQUIRENTE: PETERSON MARTINSKI, já qualificado. **TRANSMITENTE:-** VIVIANA ELIZABETH ROSSI, separada consensualmente, Argentina, comerciante, Id., p/ estrangeiro nº V134443-6, e CPF 003.501.719-80, residente na rua Theodorico Bittencourt 439. **VALOR:-** CR\$ 53.500,00. **CONDIÇÕES:-** Não há. **OBS.** A partilha refere-se a parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel desta matrícula. ITBI s/ R\$ 56.000,00. Protocolo nº 134.356 20-05-05. Dou fê. Curitiba, 20 de maio de 2.005. C / 4312 VRC = R\$ 452,76.

Leila de Ribeiro Urban

OFICIAL

R-8/ 15.268.

TÍTULO:- Compra e venda. Escritura publica lavrada pelo Tabelionato do Distrito do Taboão desta Capital, em 18 de janeiro de 2.005 Livro 544-N, fls. 95/98.
ADQUIRENTES:- CDM INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na rua 21 de abril nº 83, Alto da XV, CNPJ 81.038.507/0001-36. **TRANSMITENTES:-** PETERSON MARTINSKI, já qualificado, PATRICIA MARTINSKI DE MIRANDA casada com Alexandre Schweitzer Cruz de Miranda e PRISCILA MARTINSKI assistida por seu marido UMBERTO GIOTTO NETO, brasileiro, advogado, Id. 4.408.653-0-PR e CPF 872.469.459-20. **VALOR:-** R\$ 240.000,00. **CONDIÇÕES:-** Não há. ITBI Guia nº 5129 s/ R\$ 241.300,00. Guia de recolhimento do Funrejus arquivada neste Cartório. Protocolo nº 134.311 18-05-05. Dou fê. Curitiba, 20 de maio de 2.005. C / 4323 VRC = R\$ 452,76.

Leila de Ribeiro Urban

OFICIAL

Av-9/15.268 (Protocolo 147.724 de 29/02/2008).

Na conformidade da petição de parte interessada e dos documentos comprobatórios que ficam arquivados, averba-se a **demolição** da casa de madeira existente no terreno objeto desta matrícula. Apresentada a CND nº 162192008-14001010 expedida pelo INSS em 28-02-2008. Dou fê. Curitiba, 29 de fevereiro de 2.008. Custas: 60 VRC - R\$ 6,30.

Leila de Ribeiro Urban

registradora

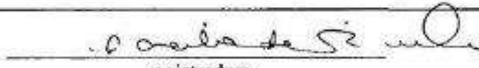
Av. 10 - 15.268 - (Protocolo 149.341 de 11/06/2008).

Construção: Nos termos do requerimento, certificado de conclusão de obras da Municipalidade nº 278.372, de 6.6.2008, certidão negativa de débito do Inss nº 435102008-14001010 datada de 11.06.2008, guia Art/Crea e guia do recolhimento da verba do Funrejus, que ficam arquivados, averba-se que no terreno descrito nesta matrícula foi feita uma construção em alvenaria, com quatro (4) pavimentos e área total de 1.864,66m², a qual está localizada na rua Augusto Severo, 464 e rua Augusto Stresser, 178. Indicação fiscal 32.066.017. Dou fê. Curitiba, 17 de junho de 2008. Custas 2156 VRC - R\$ 226,38.

SEGUIE

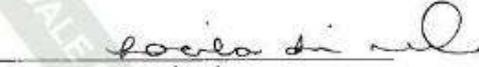


CONTINUAÇÃO


registradora

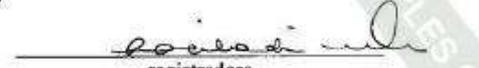
R. 11- 15.268 - (Protocolo nº 149.853 de 15/07/2008).

Compra e venda. Título: Escritura pública de compra e venda lavrada no 11º ofício de notas desta cidade, em 2/7/2008, fls. 34/35, livro 550N. Adquirente: **Nova Curitiba Comércio de Papéis Ltda**, com sede na rua Umuarama, 456, Portal da Serra, Pinhais - Pr, inscrita no CNPJ nº 09.047.851/0001-74. Transmitente: CDM Industria da Construção Civil Ltda, já qualificada. Valor: R\$ 800.000,00. Condição: não há. ITBI: nº. 29949, sobre R\$ 2.227.200,00. Foi recolhido o Funrejus. A certidão do Inss nº. 270462008-14001010 e a da Secretaria da Receita Federal de 2/7/2008 foram apresentadas a notária, como afirmado no traslado apresentado. Dou fé. Curitiba, 15 de julho de 2008. Custas: 4312 VRC - R\$ 452,76.


registradora

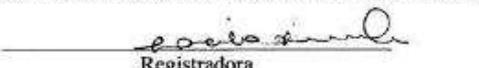
R. 12 - 15.268 - (Protocolo 150.796 de 10/09/2008).

Alienação Fiduciária. Título: Escritura pública lavrada no 11º ofício desta cidade, em 29 de agosto de 2008, fls. 41/46, livro 561N. Credor fiduciário: Banco Industrial e Comercial S/A, com sede na Avenida Paulista, 1048, 15º andar, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89. Devedora: Igapó Comércio de Papéis Ltda, com sede em Londrina - Pr, inscrita no CNPJ sob nº 07.621.954/0001-60. Fiduciante: Nova Curitiba Comércio de Papéis Ltda, já qualificada. Valor: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Vencimento: em 17/08/2009. Juros: não especificados na escritura. Condições: O imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade resolúvel ao fiduciário com o objetivo de garantia do financiamento concedido a devedora, em consequência a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a fiduciante possuidora direta e o fiduciário possuidor indireto. Foram apresentadas a notária: Certidão negativa de débito do Inss sob nº 520732008-14001010 expedida em 25/7/2008 e certidão conjunta da Secretaria da Receita Federal expedida em 22/7/2008. Foi recolhido o Funrejus. Dou fé. Curitiba, 15 de setembro de 2008. Custas: 2156 VRC = R\$ 226,38


registradora

Av.13/15.268 - (Protocolo nº 158.200 de 07/12/2009).

Cancelamento. Nos termos da autorização do credor fiduciário na escritura mencionada no R.14 abaixo, cancela-se a alienação fiduciária objeto do R.12, em face da liquidação da dívida. Dou fé. Curitiba, 17 de dezembro de 2009. Custas: 630 VRC = R\$ 66,15.


Registradora

R.14/15.268 - (Protocolo nº 158.200 de 07/12/2009).

Compra e venda. Título: Escritura pública de compra e venda lavrada pelo 11º serviço de notas desta comarca, em 07 de dezembro de 2009, fls. 112/117, livro 632-N. Adquirente: **Yins Administração e Participações Ltda**, com sede na rua Romário Martins nº 39, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 10.762.071/0001-85. Transmitente: Nova Curitiba

SEGUIE



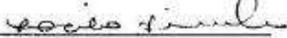
REGISTRO DE MÓVEIS - 3.ª Circunscrição
Curitiba - Pr. - R. Emiliano Perneta, 297/303
Dra. Leila de Ribeiro Urban - Oficial

FICHA N.º
03
15.268

RUBRICA

h

Comércio de Papéis Ltda, já qualificada. Valor: R\$ 800.000,00. Condição: não há. ITBI: nº 32718/2009, sobre R\$ 3.016.200,00. Foi recolhida a verba do Funrejus através da guia nº 09054154200073771, no valor de R\$ 609,00. A certidão do Inss e da Secretaria da Receita Federal, foram apresentadas à notária conforme consta no traslado apresentado. Dou fé. Curitiba, 17 de dezembro de 2009. Custas: 4312 VRC = R\$ 452,76.


Registradora

R.15/15.268 - (Protocolo nº 158.200 de 07/12/2009).

Alienação Fiduciária. Título: Escritura publica mencionada no R.14 acima. **Credor fiduciário:** Banco Industrial e Comercial S.A, com sede na Avenida Paulista nº 1048, 15º andar, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89. **Devedora fiduciante:** Yins Administração e Participações Ltda, já qualificada. **Fiduciante:** Nova Curitiba Comércio de Papéis Ltda, já qualificada. **Valor:** a) cédula de crédito bancário nº 1073217 no valor de R\$ 147.000,00 a serem quitadas em 02 parcelas de R\$ 73.500,00 cada uma, com vencimentos em 04/01/2010 e 22/01/2010; e b) segundo aditamento a cédula de crédito bancário nº 1075211 no valor de R\$ 455.826,20 a serem quitados em 10 parcelas no valor de R\$ 45.581,20, a primeira com vencimento e 04/01/2010 e as demais no mesmo dias dos meses subsequentes. **Condições:** Nos termos da escritura mencionada no registro 14 o imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, e transferida a sua propriedade resolúvel ao fiduciário, com o objetivo de garantia do financiamento concedido à devedora fiduciante. Em consequência a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e o fiduciário possuidor indireto. Demais condições mencionadas no contrato. Dou fé. Curitiba, 17 de dezembro de 2009. Custas 2156 VRC = R\$ 226,38.


Registradora

AV-16/15.268 (Protocolo nº 158.786 de 18-01-2010)

Procede-se esta averbação para constar o nº correto da Cédula de Crédito bancário mencionada no item "a" do valor constante do R-15 acima, que é 1075217. Dou fé. Custas: 60 VRC = R\$ 6,30. Curitiba, 18 de janeiro de 2010.


registradora

Observação: Conforme consta da escritura que gerou o R.15 acima, naquele ato notarial compareceram como **Devedora:** Igapó Comércio de Papéis Ltda, com sede na Avenida Celso Garcia Cid, 1205, Londrina - Pr, CNPJ. 07.621.954/0001-60; e como **Fiduciante:** Yins Administração e Participações Ltda, já qualificada. Ficando assim, alterado aquele registro. Dou fé. Curitiba, 18 de março de 2010. Custas nihil.


registradora

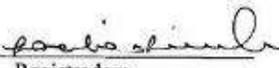
Av.17/15.268 - (Protocolo nº 161.474 de 21/06/2010).

Consolidação da propriedade. Nos termos do requerimento datado de 08 de junho de 2010, que fica arquivado, fica consolidada a propriedade plena do imóvel descrito nesta matrícula

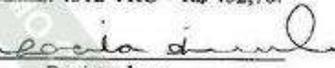
SEGUE



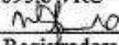
CONTINUAÇÃO:
em nome do fiduciário **Banco Industrial e Comercial S/A**, passando ele a ser detentor do domínio, tendo em vista que, a seu requerimento foi intimado a fiduciante **Yins Administração e Participações Ltda.** para satisfazer, no prazo legal de quinze dias, as prestações vencidas e as vincendas, e deixou transcorrer aquele prazo legal sem ter purgado a mora. O fiduciário proprietário apresentou: a) guia do recolhimento do ITBI nº 26564/2010, sobre R\$ 3.289.000,00 e b) guia do recolhimento da verba devida ao Funrejus nº 09099016400074172, no valor de R\$ 609,00. Dou fé. Curitiba, 21 de junho de 2010. Custas: 2156 VRC = R\$ 226,38.


Registradora

R.18/15.268 - (Protocolo nº 163.366 de 24/09/2010).
Arrematação. Título: Escritura pública de aquisição de bem imóvel por arrematação lavrada pelo 1º serviço de notas desta comarca, em 01 de outubro de 2010, fls. 084/086, livro 1618-N. Adquirente: **RDP Administração e Participações Ltda.** com sede na rua Rockefeller nº 11, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob. nº 05.430.794/0001-47. Transmitente: Banco Industrial e Comercial S.A, já qualificado. Valor: R\$ 900.000,00. Condição: não há. ITBI: nº 39045, sobre R\$ 900.000,00. Foi recolhida a verba do Funrejus através da guia nº 10029055300072772, no valor de R\$ 609,00. A certidão do Inss e da Secretaria da Receita Federal foram apresentadas ao notário, conforme consta no traslado apresentado. Dou fé. Curitiba, 01 de outubro de 2010. Custas: 4312 VRC = R\$ 452,76.


Registradora

R.19/15.268 - (Protocolo nº 219.980 de 14/03/2019).
Penhora. Termo de Penhora datado de 25 de janeiro de 2019 e Decisão datada de 20 de setembro de 2018, expedidos nos autos nº 0008245-05.2016.8.16.0185 de Execução Fiscal da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais desta comarca, que ficam arquivados. Exeqüente: Município de Curitiba-Pr. Executado: RDP Administração e Participações Ltda. Valor: R\$ 30.442,94. Observação: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação, conforme Instrução Normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 06 de junho de 2019. Custas: 1095,6 VRC = R\$ 211,45 (a receber).


Registradora

SEGUIE



ANEXO IV

Fotos do Imóvel

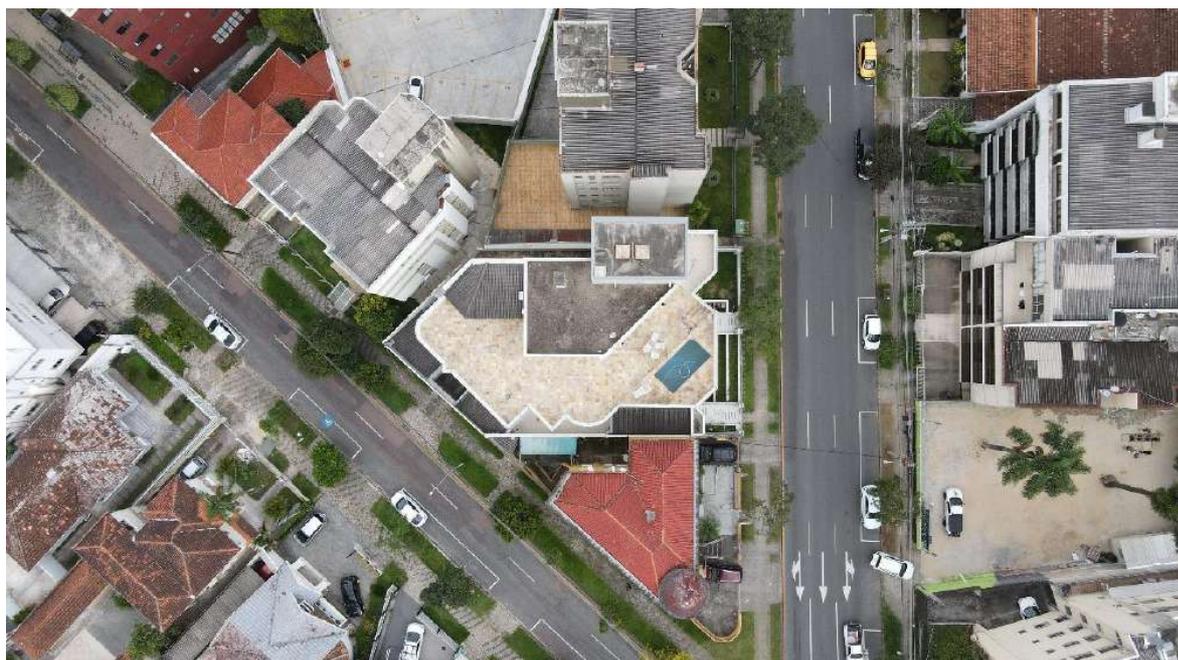




















ANEXO V

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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV2Q RASVG 9QJMK WBDQB