



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA SECRETARIA UNIFICADA DAS VARAS DE EXECUÇÕES  
FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA - 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) 3210-7091.

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 43.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL Nº 0015916-95.2014.8.16.0185 (PROJUDI)**, movida por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR (CNPJ 76.417.005/0001-86), em face de MELANIA PARAMUSTCHAK DEMCZUK (CPF 014.884.149-04) e TARAS DEMCZUK (CPF 081.116.699-68), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 66.433 do 6º Registro de Imóveis desta Capital.

|                                                                                                                                                 |                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| REGISTRO DE IMÓVEIS<br>6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ<br>RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323<br>7º ANDAR - FONE: 222-0047<br>TITULAR: ABRAHÃO DELY | REGISTRO GERAL<br>MATRÍCULA Nº 66.433 | FICHA<br>01/M-66.433<br>RUBRICA<br>Dely |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|

**IMÓVEL:** Apartamento sob nº.72, localizado no 9º pavimento ou 7º andar do Edifício Carlos de Carvalho, situado na rua Carlos de Carvalho nº 851, nesta capital, com a área exclusiva de 102,34m², área comum de 59,0378m², estando ainda incluído o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo, perfazendo uma área global de 161,3778m², com a fração ideal do solo de 0,058153, com a INDICAÇÃO FISCAL sob nº.11-118-032.014-3 do Cadastro Municipal. Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno foreiro designado pelo lote "E" do croqui 1.156 da PM, medindo 11,12m. de frente para a rua Carlos de Carvalho, por 36,65m. de extensão em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com as propriedades nºs.835 e 821 da rua Carlos de Carvalho, e pelo lado esquerdo confronta com os prédios nºs. 2.400 e 2.390 da rua Dez.Motta, tendo de largura na linha de fundos 11,12m., confrontando com o prédio nº 2.342 da rua Dez.Motta, com a indicação fiscal de setor 11 quadra 118, lote 1.000 do Cadastro Municipal.-

**PROPRIETÁRIA:** S.Teig Incorporadora de Imóveis Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta capital na Praça Osório nº 77, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº.77.087.476/0001-36, representada por Samuel Teig.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 1.372 do Reg.Geral deste Ofício.-  
Pren.-158.579.-  
Prot.-306.089.-  
Fc.-102.461.-  
Curitiba, 17 de abril de 2.001.(a).  
Titular.

R-1-66.433.- TÍTULO: Compra e venda. DATA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada pelo 7º Tabelionato desta capital, às folhas 144 e 145 do Livro 1195-N, datada de 24 de janeiro de 1.995. ADQUIRENTE: Taras Demczuk, brasileiro, casado com Melania Paramustchak Demczuk, industrial, portador da CI/RG nº.631.172-PR., e do CPF/MF nº.081.116.699-68, residente e domiciliado na rua Alfredo Brufrem nº 777, na cidade de Irati-PR. TRANSMITENTE: S.Teig Incorporadora de Imóveis Ltda., já qualificada. VALOR: R\$36.629,00 pagos da seguinte forma: R\$6.831,00 com vencimento em 18/02/1995; R\$7.070,00 com vencimento para o dia 18/03/1995; R\$7.317,00 com vencimento para o dia 18/04/1995; R\$7.573,00

**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 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 homogeneização.

**3. BEM A SER AVALIADO:** Apartamento sob nº 72, localizado no 9º pavimento ou 7º andar do Edifício Carlos de Carvalho, situado na Rua Carlos de Carvalho nº 851, nesta capital, com a área exclusiva de 102,34m<sup>2</sup>, área comum de 59,0378m<sup>2</sup>, estando ainda incluído o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo, perfazendo uma área global de 161,3778m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 66.433 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 11.118.032.014-3.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 10 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 6.079,86, conforme tabela abaixo.

| AMOSTRAS |                 |           |              |
|----------|-----------------|-----------|--------------|
| COTAÇÃO  | VALOR DO IMÓVEL | ÁREA (m²) | VALOR (m²)   |
| 1        | R\$ 510.000,00  | 85,00     | R\$ 6.000,00 |
| 2        | R\$ 700.003,00  | 110,00    | R\$ 6.363,66 |
| 3        | R\$ 592.000,00  | 109,00    | R\$ 5.431,19 |
| 4        | R\$ 900.000,00  | 156,00    | R\$ 5.769,23 |
| 5        | R\$ 980.000,00  | 155,00    | R\$ 6.322,58 |
| 6        | R\$ 985.000,00  | 151,00    | R\$ 6.523,18 |
| 7        | R\$ 580.000,00  | 70,00     | R\$ 8.285,71 |
| 8        | R\$ 890.000,00  | 222,00    | R\$ 4.009,01 |
| 9        | R\$ 659.000,00  | 94,00     | R\$ 7.010,64 |
| 10       | R\$ 610.003,00  | 120,00    | R\$ 5.083,36 |

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Em vistoria “in loco”, atribuí ao avaliando um estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (Item D do Quadro 1 – Estado de Conservação). Assim, considerando a idade do imóvel e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado

foi de 0,8368 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, assim chegando ao valor final do m<sup>2</sup> da edificação em R\$ 5.110,91 o m<sup>2</sup>. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado com o arredondamento permitido pela ABNT.

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, vistoria “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 66.433, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



## AMOSTRA 01

**Apartamento para Venda em Curitiba, Centro, 3 dormitórios, 2 banheiros**

**imovelweb**

Anunciante: **KMK10 IMÓVEIS**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Valor             | R\$ 510.000 |
| Condomínio        | 800         |
| Área total: 108m² |             |
| Área útil: 85m²   |             |
| Quartos: 3        |             |
| Banheiros: 2      |             |

Localizado no Centro, na rua Brigadeiro Franco, entre as avenidas Silva Jardim e Sete de Setembro. Você estará a 2 minutos a pé do Shopping Curitiba e próximo a diversos pontos comerciais. Supermercados, agências bancárias, farmácias, hospitais, colégios e muito mais. Além disso a região conta com opções gastronômicas para todos os gostos.

Dentro do condomínio você terá à sua disposição um churrasco salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira, academia, playground para as crianças e quadra de esportes. Tudo isso em um ambiente seguro com portaria 24h.

Entre em contato com a KMK10 Imóveis e agende sua visita.

WhatsApp: [VER DADOS](#)

**PONTOS FORTES:** Localizado no Centro, na rua Brigadeiro Franco, entre as avenidas Silva Jardim e Sete de Setembro. Você estará a 2 minutos a pé do Shopping Curitiba e próximo a diversos pontos comerciais. Supermercados, agências bancárias, farmácias, hospitais, colégios e muito mais. Além disso a região conta com opções gastronômicas para todos os gostos.

**Áreas Privativas:**

- Móveis Planejados
- AQUECIMENTO A GÁS
- Elevador
- Cozinha
- Quartos
- Salão de Festas



Rua Brigadeiro Franco, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-centro-3-2960321557.html>

## AMOSTRA 02

**Apartamento em Curitiba Pr. bairro Mercês-3 quartos,1suíte,3banh.2vgs**

**imovelweb**

Anunciante: **Indiamara**

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Valor                    | R\$ 700.003 |
| Área total: 160m²        |             |
| Área útil: 110m²         |             |
| Quartos: 3               |             |
| Banheiros: 3             |             |
| Suíte: 1                 |             |
| Vagas: 2                 |             |
| Idade do imóvel: 16 anos |             |

**\*\* APARTAMENTO COM APENAS 11 UNIDADES, COM ÁREA TOTAL DE 160 M2 ÁREA ÚTIL DE 110 M2. SALA PARA 2 AMBIENTES. VARANDA INTEGRADA COM CHURRASQUEIRA A CARVÃO. COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E BWC. SUÍTE MAIS 2 DORMITÓRIOS. ARMÁRIOS EM TODOS OS AMBIENTES. ELETROS NA COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO. 2 VAGAS DE GARAGEM.**

**Áreas Comuns**

- Elevador
- Playground
- Salão de festas

**Áreas Privativas**

- Área de serviço
- Churrasqueira
- Cozinha americana
- Dependência de empregados
- Suíte



Rua Brigadeiro Franco, Mercês, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-curitiba-pr-bairro-mercês-3-2957066548.html>

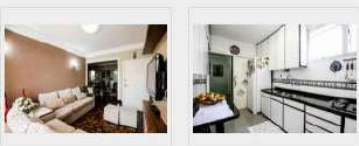
#### AMOSTRA 03

### Apartamento com 3 dormitórios à venda, 108 m² por R\$ 592.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: **BIDese IMOBILIÁRIA**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>             | <b>R\$ 592.000</b> |
| Condomínio               | 650                |
| Área total: 157m²        |                    |
| Área útil: 109m²         |                    |
| Quartos: 3               |                    |
| Banheiros: 3             |                    |
| Suite: 1                 |                    |
| Vaga: 1                  |                    |
| Idade do imóvel: 27 anos |                    |

Excelente apartamento entre Mercão e Batel. São 2 apartamentos por andar, 108,67 m2 de área útil, com 3 dormitórios (sendo uma suite), salas de estar e jantar integradas, ampla cozinha e área de serviço ensolarada, ambientes amplos, 1 vaga de garagem (disponibilidade de locação para mais 3 vagas), todos os móveis fixos sob medida.





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-108-m-sup2--por-2953885409.html>

#### AMOSTRA 04

### Apartamento no Edifício Park Avenue com 3 dorm e 256m, Centro - Curitiba

Anunciante: **USUÁRIO NEWCORE**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>            | <b>R\$ 900.000</b> |
| Condomínio              | 770                |
| Área total: 256m²       |                    |
| Área útil: 256m²        |                    |
| Quartos: 3              |                    |
| Banheiros: 4            |                    |
| Suite: 1                |                    |
| Vagas: 3                |                    |
| Idade do imóvel: 5 anos |                    |

Apartamento à venda em Curitiba, EDIFÍCIO PARK AVENUE. Ótima localização !! Excelente padrão de acabamento !! Sala de estar e jantar amplos, sacada e churrasqueira, 03 dormitórios, sendo 01 suite master com closet e hidromassagem, Todos os dormitórios com armários, Cozinha, área de serviço e dependência com armários, Aquecimento a gás de passagem,





Rua Brigadeiro Franco, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-edificio-park-avenue-com-3-dorm-e-256-2959765427.html>



#### AMOSTRA 05

### APTO BRIGADEIRO FRANCO - ANDAR ALTO - 3 QUARTOS - 2 VAGAS

Anunciante: **Imóveis de Primeira - Norte**

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>     | <b>R\$ 980.000</b> |
| Condomínio       | 980                |
| Área total:      | 246m²              |
| Área útil:       | 155m²              |
| Quartos:         | 3                  |
| Banheiros:       | 4                  |
| Suite:           | 1                  |
| Vagas:           | 2                  |
| Idade do imóvel: | 28 anos            |

—AMPLO APARTAMENTO LOCALIZADO NA DIVISA DOS BAIRROS CENTRO E BATEL, NA RUA BRIGADEIRO FRANCO, ENTRE AS RUAS COMENDADOR ARAÚJO E A VICENTE MACHADO -COZINHA COM PEDRAS QUARTZO -2

aAv Brigadeiro Franco, Centro, Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-brigadeiro-franco-andar-alto-3-quartos-2-2961685925.html>

#### AMOSTRA 06

### Apartamento Residencial Centro (Condomínio: Edifício Park Avenue)

Anunciante: **Márcio**

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>     | <b>R\$ 985.000</b> |
| Condomínio       | 743                |
| Área total:      | 151m²              |
| Área útil:       | 151m²              |
| Quartos:         | 3                  |
| Banheiros:       | 4                  |
| Suite:           | 1                  |
| Vagas:           | 3                  |
| Idade do imóvel: | 29 anos            |

Batel - Centro - Apartamento no 18º andar(frente), apenas 2 metros por andar, com 152 m2 de área privativa, mobiliado, 03 quartos sendo 01 suite com hidro massagem dupla, 02 dormitórios, todos os quartos com armários planejados com colchão, suíte 03 vagas de garagem pertencentes nº 23), 03 salas (sala: estar e íntima com lateral), ampla sacada fechada com espaço gourmet, churrasqueira, balcão em granito preto com 6 banquetas com TV 32", Exaustor, piso laminado nas áreas de estar; piso carpet antialérgico nas áreas íntimas, lavabo decorado, ampla cozinha completa de armários planejados, geladeira duplex Eletrolux, microondas, máquina de lavar roupas, lava e seca, Aquecedor a gás de Rinnai, Mesa de jantar de vidro para 6 lugares.

Construtora Hugo Peretti.

Valor de Condomínio: Total R\$ 1.050,00, já inclusos as taxas.

Condomínio com R\$ 400.000,00 em caixa disponíveis para eventuais reformas.

Ray Almeida



Rua Brigadeiro Franco, S/N, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-centro-condominio:-edificio-2961761435.html>

#### AMOSTRA 07

3 Dorm · Andar alto · Semimobiliado · Suíte · vaga

Imovelweb

Anunciante: CVM ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Valor            | R\$ 580.000 |
| Área total:      | 188m²       |
| Área útil:       | 70m²        |
| Quartos:         | 3           |
| Banheiros:       | 2           |
| Suíte:           | 1           |
| Vaga:            | 1           |
| Idade do imóvel: | 23 anos     |

Imobiliária Meireles oferece apto no Centro Curitiba PR.  
Edifício de torre única;  
Hall de entrada;  
Sala;  
Sala de estar com rack para TV planejado, piso laminado, teto rebaixado em gesso;  
Sala de jantar com espelho, armário e piaça preto para a cozinha;  
Cozinha planejada com fogão cooktop de 4 bocas;  
Lavanderia separada, janela com tela de proteção;  
Dorm. I armário planejado;  
Dorm. II prateleiras e cama de solteiro;  
BWC social com Box de vidro;  
Suíte;



Desembargador Motta, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/3-dorm-andar-alto-semimobiliado-suite-vaga-2960847378.html>

#### AMOSTRA 08

BATEL - FACE NORTE - COBERTURA - ACEITA PERMUTA

Imovelweb

Anunciante: Alcácer Imóveis - Vendas - J01435

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Valor            | R\$ 890.000 |
| Condomínio       | 860         |
| Área total:      | 304m²       |
| Área útil:       | 222m²       |
| Quartos:         | 3           |
| Banheiros:       | 4           |
| Suíte:           | 1           |
| Vagas:           | 2           |
| Idade do imóvel: | 20 anos     |

Cobertura em excelente localização, próximo à comércio e shoppings com 3 quartos (possível reversão para 4) todos com armários, sendo uma suíte com hidrô, sala de estar, cozinha grande com armários, lavabo. No 2º piso: sala íntima, sala de jantar, escritório, academia, lavanderia, churrasqueira, terraço e três entradas (social, serviço e terraço). Duas vagas de garagem livres. Face Norte. Maiores informações através dos fones (41) 3 3 2 2-8 4 9 4 .

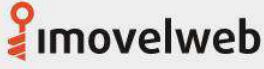


Coronel Dulcídio , Batel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/batel-face-norte-cobertura-aceita-permuta-2935758138.html>

#### AMOSTRA 09

### Apartamento à venda - no Centro



Anunciante: **Apolar Boqueirão**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>             | <b>R\$ 659.000</b> |
| Condomínio               | 1100               |
| Área total: 157m²        |                    |
| Área útil: 94m²          |                    |
| Quartos: 3               |                    |
| Banheiros: 2             |                    |
| Suites: 2                |                    |
| Vagas: 2                 |                    |
| Idade do imóvel: 26 anos |                    |

Apolar Vende Apartamento no Edifício Gaudí: Um prédio fora da curva na Paisagem de Curitiba.  
Diferenciado por suas formas pitorescas;  
Oferece:  
Portaria 24h;



Rua Desembargador Motta 2598, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2956732351.html>

#### AMOSTRA 10

### Apartamento bairro Mercês-120m² útil, 3 quartos, 1 suite, 3 banh.-Leonice



Anunciante: **Márcio**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>             | <b>R\$ 610.003</b> |
| Área total: 133m²        |                    |
| Área útil: 120m²         |                    |
| Quartos: 3               |                    |
| Banheiros: 3             |                    |
| Suite: 1                 |                    |
| Vaga: 1                  |                    |
| Idade do imóvel: 41 anos |                    |

APARTAMENTO amplo, arejado e confortável. Pronto para morar, fica bairro Mercês.  
Estilo Minimalista. Semi-mobiliado, face Leste | 1 Suite | 1 Vaga de Garagem

UNIDADE  
Hall de entrada com acesso para a sala de TV, cozinha e sala de jantar.  
Sala de TV com sacada e lavabo.  
Cozinha planejada e área de serviço com piso porcelanato.



Alameda Prudente de Moais, Mercês, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-bairro-mercês-120-m-sup2--util-3-2961578428.html>

# 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**

**e) Depreciação**

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

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

**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>) x Coef. De Depreciação (k)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 6.079,86

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 102,34

Coef. De Depreciação (k) = 0,8368

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 525.000,00**



# ANEXO III

## Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323  
7º ANDAR - FONE: 222-0047  
TITULAR: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 66.433

FICHA  
01/M-66.433

RUBRICA

*De Ly*

**IMÓVEL:** Apartamento sob nº.72, localizado no 9º pavimento ou 7º andar do Edifício Carlos de Carvalho, situado na rua Carlos de Carvalho nº 851, nesta capital, com a área exclusiva de 102,34m², área comum de 59,0378m², estando ainda incluído o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo, perfazendo uma área global de 161,3778m², com a fração ideal do solo de 0,058153, com a INDICAÇÃO FISCAL sob nº.11-118-032.014-3 do Cadastro Municipal. Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno foreiro designado pelo lote "E" do croqui 1.156 da PM, medindo 11,12m. de frente para a rua Carlos de Carvalho, por 36,65m. de extensão em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com as propriedades nºs.835 e 821 da rua Carlos de Carvalho, e pelo lado esquerdo confronta com os prédios nºs. 2.400 e 2.390 da rua Dez.Motta, tendo de largura na linha de fundos 11,12m., confrontando com o prédio nº 2.342 da rua Dez.Motta, com a indicação fiscal de setor 11 quadra 118, lote 1.000 do Cadastro Municipal.-

**PROPRIETÁRIA:** S.Teig Incorporadora de Imóveis Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta capital na Praça Osório nº 77, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº.77.087.476/0001-36, representada por Samuel Teig.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 1.372 do Reg.Geral deste Ofício.-

Pren.-158.579.-

Prot.-306.089.-

Fc.-102.461.-

Curitiba, 17 de abril de 2.001.(a).

Titular.

*Abraha Delly*

R-1-66.433.- TÍTULO: Compra e venda. DATA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada pelo 7º Tabelionato desta capital, às folhas 144 e 145 do Livro 1195-N, datada de 24 de janeiro de 1.995. ADQUIRENTE: Taras Demczuk, brasileiro, casado com Melania Paramustchak Demczuk, industrial, portador da CI/RG nº.631.172-PR., e do CPF/MF nº.081.116.699-68, residente e domiciliado na rua Alfredo Brufrem nº 777, na cidade de Irati-PR. TRANSMITENTE: S.Teig Incorporadora de Imóveis Ltda., já qualificada. VALOR: R\$36.629,00 pagos da seguinte forma: R\$6.831,00 com vencimento em 18/02/1995; R\$7.070,00 com vencimento para o dia 18/03/1995; R\$7.317,00 com vencimento para o dia 18/04/1995; R\$7.573,00 com vencimento para o dia 18/05/1995; e R\$7.838,00 com vencimento para o dia 18/06/1995. CONDIÇÕES: As constantes do pacto comissório. ITBI nº 450.213, pago sobre a avaliação de R\$70.100,00 (arq.sob nº 102.461)

66.433

MATRÍCULA Nº

SEGUIE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

Deixa de apresentar a CND do INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos Federais, tendo em vista o imóvel da presente não fazer parte de seu ativo permanente. EMITIDA e será enviada à S.R.F. na ficha nº 1. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de abril de 2.001. (a). Titular. Emolumentos: 4312/vr c/jn.mz.-

R-2-66.433.- TÍTULO: Penhora. DATA DO TÍTULO: Ofício nº 1170/2000, referente aos Autos sob nº 18.719/98 de Ação de Cobrança, expedido pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR., (arq. neste Cart. sob nº 102.461). EXEQUENTE: Condomínio Edifício Carlos de Carvalho. EXECUTADO: Taras Demczuk. VALOR: R\$13.249,06.. CONDIÇÕES: As constantes da penhora. FUNREJUS arq. sob nº 102.461. Pren. 158.. 578. Prot. 306.090. Fc. 102.461. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de abril de 2.001. (a). Titular. Emolumentos: 1227.6/vrc/jn.mz.-

R-3-66.433 - PROT. 419.246 de 20/09/2010 - ARRESTO - Conforme auto de arresto datado de 15 de setembro de 2010, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº 78.364/2008, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, arquivado sob nº 419.246, em que é exequente o Município de Curitiba e o executado S. TEIG INCORP DE IMÓVEIS LTDA, averba-se o ARRESTO do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia do valor de R\$ 736,67 (em 15/10/2008). FUNREJUS isento. Custas: serão pagas na liquidação do processo. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de outubro de 2010. Jorge Luis Moran - Titular. (ka)

R-4-66.433 - PROT. 419.247 de 20/09/2010 - ARRESTO - Conforme auto de arresto datado de 15 de setembro de 2010, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº 82.985/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, arquivado sob nº 419.247, em que é exequente o Município de Curitiba e o executado S. TEIG INCORP DE IMÓVEIS LTDA, averba-se o ARRESTO do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia do valor de R\$ 737,10 (em 15/09/2009). FUNREJUS isento. Custas: serão pagas na liquidação do processo. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de outubro de 2010. Jorge Luis Moran - Titular. (ka)

R-5-66.433 - PROT. 518.716 de 16/05/2018 - PENHORA - Conforme auto de penhora lavrado em 01/05/2018, referente aos autos de Execução Fiscal nº 0015916-95.2014.8.16.0185 do Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente o Município de Curitiba e executados MELANIA PARAMUSTCHAK DEMCEZUK e TARAS DEMCZUK, arquivado sob nº 518.716, efetua-se a PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$1.607,35 (um mil e Continua na folha 2

— SEQUE —

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 02

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
RUA MARECHAL DEODORO, 717  
8º andar - Fone (41) 3224 9304  
TITULAR: JORGE LUIS MORAN  
CPF 838.577.536-68

MATRICULA Nº 66.433

Rubrica

seiscentos e sete reais e trinta e cinco centavos). Depositário: não informado. Funrejus: Isento - art. 3º, VII, "b", 19, da Lei Estadual 12.216/1998. As custas serão pagas na liquidação do processo conforme prevê os arts. 491, § 2º, e 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 01 de junho de 2018. Jorge Luis Moran - Titular. (arr/mh)

COPIA NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA



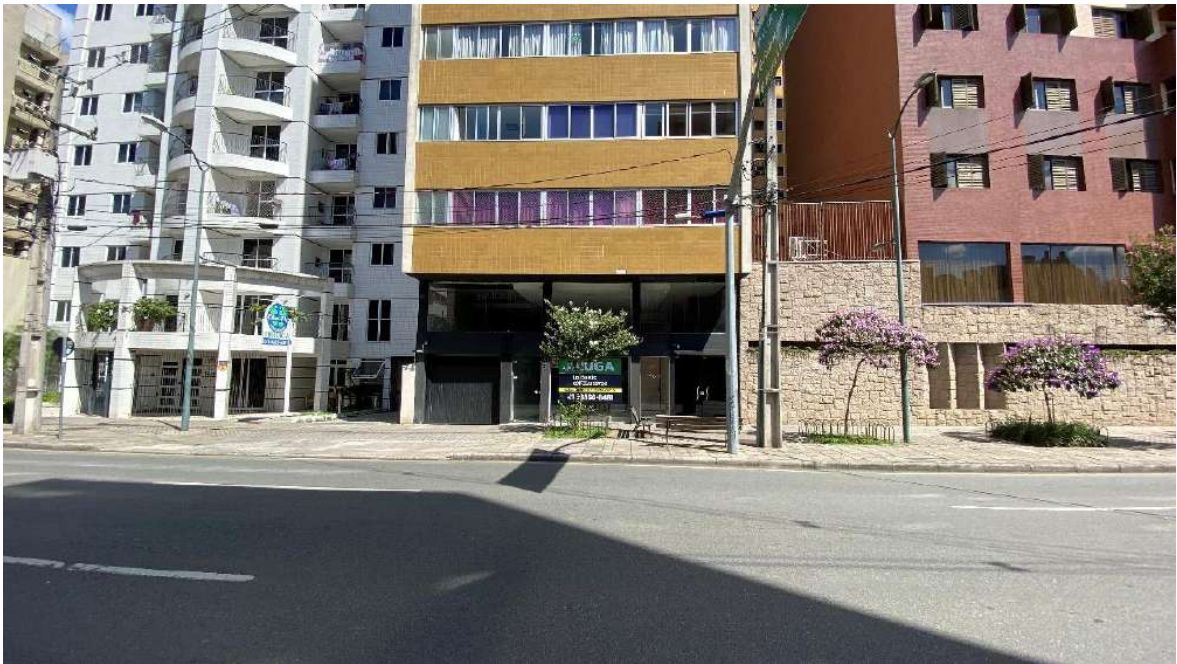
# ANEXO IV

## 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 %<br>da Vida<br>Referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>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%                                  | <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        |
| 20%                                  | <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        |
| 30%                                  | <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        |
| 40%                                  | <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        |
| 50%                                  | <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        |
| 60%                                  | <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        |
| 70%                                  | <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        |
| 80%                                  | <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        |
| 90%                                  | <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        |
| 100%                                 | <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> |

