



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 20ª (VIGÉSIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL  
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Mateus Leme, 1142, 9º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone (41) 3254-8572

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 151.1, para instruir os Autos nº 0004142-31.2020.8.16.0194 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WINDSOR RESIDENCE SERVICE (CNPJ 72.335.532/0001-90), em face de C2C MASTER FLAT ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA (CNPJ 19.094.797/0001-61), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 35.300 do 3º RI desta Capital. Indicação Fiscal nº 12.089.007.043-9.

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ Rua Emiliano Farneta, 297/303 - 10.º Andar Conj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building OFICIAL VITALÍCIA Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN CPF 429.054.869-53	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA - 1 -
	<b>MATRÍCULA N.º 35.300</b>	RUBRICA 

**IMÓVEL:**- Apartamento nº 1104 do 11º pavimento tipo do EDIFÍCIO WINDSOR RESIDENCE SERVICE, sito à rua Dr. Faivre nesta cidade, com a área real privativa de 44,21000m², área real de uso comum 28,28920m² área real total de 72,49920m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0156250, do lote de terreno nº 170-A da Planta Murray, medindo 16,93m de frente para a rua Dr. Faivre nesta Capital, de forma retangular, por 38,00m de fundos, limitando de um lado com o lote 170 de outro com o lote 171 e pelos fundos com o lote 161-A, conforme croquis 1626 da Prefeitura Municipal de Curitiba, tendo a unidade a Indicação fiscal 12-089-007.055-2 do Cadastro municipal.

**PROPRIETÁRIA:**-CONSTRUTORA NAVE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede nesta Capital à rua Reinaldo Schafemberg de Quadros 472, CGC 77.161.420/0001-84.

**REGISTRO ANTERIOR:**- Matrícula nº 968, deste Ofício.

Curitiba, 28 de Novembro de 1.997.

OFICIAL

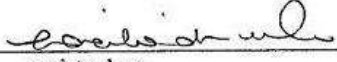
R-1/35.300.-

**TÍTULO:**- Compra e venda. Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião de Notas desta Capital, em 25 de novembro de 1.997, L9853, fls. 189. **ADQUIRENTE DA NUA PROPRIEDADE:**-PAULO ROBERTO SPRENGER, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista, Id. 4.216.207-8-PR e CPF 755.303.849-00, residente à rua Presidente Faria 563, apto 12. - **TRANSMITENTE:**-CONSTRUTORA NAVE LTDA, já qualificada. **VALOR:** R\$ 62.339.340,00 pagos em 11-05-94. **CONDIÇÕES:**-Não há.T.I.M. Guia 298.182 s/R\$45.000,00. Protocolo nº 98.457 28-11-97. Dou fê. Curitiba, 28 de Novembro de 1.997.

C/3191 VRC=R\$ 245,78 OFICIAL



**R-11/35.300** (Protocolo nº 189.613 de 10/09/2014)  
**Compra e venda.** **Título:** Escritura pública de compra e venda lavrada no 5º Serviço de Notas desta comarca, em 05 de setembro de 2014, fls. 173/176, livro 1528-NA.. **Adquirente:** **C2C Master Flat Administração de Imóveis Ltda**, pessoa jurídica, com sede na Rua Doutor Faivre, nº 1022, 17º andar, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 19.094.797/0001-61. **Transmitente:** Anna Odethe Iurk Schen, já qualificada. **Valor:** R\$ 160.000,00. **Condição:** Não há. **IITBI:** protocolo nº. 46027/2014, recolhido sobre R\$ 160.000,00. Foi recolhido o Funrejus através da guia nº 2400000000188033-4, no valor de R\$ 320,00. Foi emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI). Dou fé. Curitiba, 10 de setembro de 2014. Custas: 4312 VRC – R\$ 676,98.

  
registradora

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 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 nº 1104 do 11º pavimento tipo do EDIFÍCIO WINDSOR RESIDENCE SERVICE, sito à Rua Dr. Faivre, 1022, nesta Cidade, com a área real privativa de 44,21000m<sup>2</sup>, área real de uso comum 28,28920m<sup>2</sup>, área real total de 72,49920m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na matrícula 35.300 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF: 12.089.007.043-9. Localização: Rua Dr. Faivre, 1022, Centro, Curitiba/PR.





VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA 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 m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 7.356,90, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 299.000,00	45,00	R\$ 6.644,44
2	R\$ 220.000,00	44,00	R\$ 5.000,00



3	R\$ 209.500,00	28,00	R\$ 7.482,14
4	R\$ 200.000,00	27,00	R\$ 7.407,41
5	R\$ 233.500,00	28,00	R\$ 8.339,29
6	R\$ 228.000,00	34,00	R\$ 6.705,88
7	R\$ 212.000,00	29,00	R\$ 7.310,34
8	R\$ 250.000,00	30,00	R\$ 8.333,33
9	R\$ 250.000,00	25,00	R\$ 10.000,00
10	R\$ 165.000,00	26,00	R\$ 6.346,15

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 6.477,27 o m<sup>2</sup>. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado (área útil) 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 externa "*in loco*", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 35.300 do 3º RI de Curitiba, avalio o imóvel por **R\$ 285.000,00 (Duzentos e Oitenta 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

## Flat com 1 dormitório, 45 m<sup>2</sup>- Centro - Curitiba

Anunciante: **New Moradas**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 299.000</b>
Condomínio	650
Área total: 45m <sup>2</sup>	
Área útil: 45m <sup>2</sup>	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	

Edifício Windsor Residence Service,  
Excelente opção de Flat/Apto 1 quarto, no Centro de Curitiba;  
Localização privilegiada, na Rua Dr. Faivre quase esquina com Visconde de Guarapuava;  
Total segurança com portaria 24hs;  
Belo hall de entrada, com bela decoração;  
São dois elevadores atendendo aos 16 andares;

Apto com 45m<sup>2</sup> de área útil;  
Bela sala ampla e decorada;  
Ar condicionado;  
Varanda com vista definida,  
Quarto amplo com armários;  
Bwc bom box blindex, bancada mármore;  
Cozinha mobiliada com armários e ;  
Apartamento decorado de muito bom gosto;



Rua Doutor Faivre 1022, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-com-1-dormitorio-45-m-sup2--centro-curitiba-2964711149.html>

### AMOSTRA 02

## Flat a venda por R\$220.000,00 (ANUNCIADO COM VALOR ABAIXO DO MERCADO)!

Anunciante: **Eder Carlos da Costa Neves**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 220.000</b>
Condomínio	650
Área total: 72m <sup>2</sup>	
Área (útil): 44m <sup>2</sup>	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 25 anos	




Flat com 68,51 m<sup>2</sup> privativos e excelente vista no edifício Windsor Residence Service - Centro de Curitiba

- Área total: 72,49 m<sup>2</sup>
- Andar alto
- Foco Leste;
- Posição de frente;
- Sala para dois ambientes com piso laminado e sofá;
- Sacada;
- Um quarto com piso laminado, armário e cama;
- Cozinha com armários;
- Banheiro social com cuba e box em vidro.

**SOBRE O EMPREENDIMENTO:**

O edifício Windsor Residence Service possui 16 andares em ótima localização na rua Dr. Faivre nº 1022, próximo ao Mercado Municipal, Shopping Itália e a vários tipos de comércio e serviços de região.

- Lindo e decorado hall de entrada;
- Portaria efêmera;
- Dois elevadores;
- Piscina (na cobertura);
- Sauna (na cobertura);
- Sala de reuniões;
- Internet e TV a cabo inclusas no condomínio;
- Segurança/vigilância 24 horas;
- Prédio dispõe de serviço terceirizado de lavanderia e um restaurante anexo.



Rua Doutor Faivre, 1022, Centro, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-a-venda-por-r\\$220.000-anunciado-com-valor-abaixo-2967726668.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-a-venda-por-r$220.000-anunciado-com-valor-abaixo-2967726668.html)



### AMOSTRA 03

## Flat disponível para venda no Hotel Íbis Budget Curitiba Centro, com 1 dormitório e 1 vaga de garage

**imovelweb**

Anunciante: **PRIME FLATS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 209.500</b>
Área total: 28m²	
Área útil: 18m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 2022 anos	

\*\*\*IMÓVEL NO POOL - NÃO PODE MORADIA, APENAS INVESTIMENTO\*\*\*  
\*\*\*FOTOS ILUSTRATIVAS\*\*\*

Sobre o Hotel:  
Este hotel econômico e discreto fica em um prédio funcional. Ele está a 12 minutos de caminhada do centro cultural e sala de concertos do Teatro Guaíra e a 3 km do Museu de Arte e Design Oscar Niemeyer. Os quartos coloridos, iluminados e simples têm piso de madeira e tons coloridos, dispoendo de Wi-Fi e TV com tela plana. Alguns quartos têm bealheas.



Rua Mariano Torres,927, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-disponivel-para-venda-no-hotel-ibis-budget-2959872326.html>

### AMOSTRA 04

## FLAT NO POOL EM CURITIBA PARA INVESTIMENTO

**imovelweb**

Anunciante: **Só Flats Negócios Imobiliários**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 200.000</b>
Área total: 27m²	
Área útil: 27m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 22 anos	

O Noivo CWB tem uma localização ideal no centro de Curitiba e oferece um restaurante e buffet de café da manhã variado gratuito.

Os quartos dispõem de ar-condicionado, TV a cabo, frigobar, vista da cidade e Wi-Fi gratuito.

Você poderá usufruir de academia, depósito para bagagem e recepção 24 horas no local.

A propriedade fica a 500 metros do Estação Embratel, Convention Center e a 1 quarteirão da Estação Rodoferrviária. O shopping Mueller fica a 1,5 km e o Jardim Botânico fica a 3 km.

Flat/Condo Hotel com excelente rentabilidade no investimento no sistema pool, gerando os melhores rendimentos do mercado e valorização do seu imóvel.



AV Visconde de Guarapuava, 2016, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-no-pool-em-curitiba-para-investimento-2952124101.html>



### AMOSTRA 05

## Flat à venda no Ibis budget Curitiba Centro com 1 dormitório

imovelweb

Anunciante: **PRIME FLATS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 233.500</b>
🏠 Área total: 28m²	
🏠 Área útil: 18m²	
🛏 Quarto: 1	
🚿 Banheiro: 1	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 10 anos	

\*Fotos de Apartamento Padrão - Exemplo!  
\*\*Imóvel para investimento, não é possível moradia\*\*

Sobre o Hotel: O Ibis Budget Curitiba Centro está situado em Curitiba, a 800 metros do Estádio Villa Capanema e a 1,2 km do Museu de Arte Contemporânea. Há estacionamento privativo e Wi-Fi gratuito no local.

Os quartos incluem ar-condicionado, TV de tela plana a cabo e banheiro privativo. Para sua comodidade, produtos de banho gratuitos são fornecidos.

Você poderá contar com uma recepção 24 horas.



📍 RUA MARIANO TORRES, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-a-venda-no-ibis-budget-curitiba-centro-com-1-2959865223.html>

### AMOSTRA 06

## Apartamento 1 Quarto Studio mobiliado - Ed. Living Smart Compact Residences - Centro

imovelweb

Anunciante: **Imobiliária Greenhouse**




<b>Valor</b>	<b>R\$ 228.000</b>
🏠 Condomínio: 300	
🏠 Área total: 34m²	
🏠 Área útil: 34m²	
🛏 Quarto: 1	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 6 anos	

Apartamento 1 Quarto Studio mobiliado - Ed. Living Smart  
O Ed. Living Smart está localizado no centro da cidade na Rua Pedro Ivo, está próximo ao Parque Público, Shopping Itália, Praça Carlos Gomes, Praça Rui Barbosa, Praça Eufrásio Correia, Rua XV de Novembro, Detran, PR, SENAC e UNINTER.

\*Sem vaga de garagem.  
Ligue e agende uma visita com nossos corretores.

Fone: 41- [VER DADOS](#) - 28/07/2022

**Outros**  
Andares



📍 RUA PEDRO IVO 730, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-1-quarto-studio-mobiliado-ed.-living-2967725950.html>





### AMOSTRA 07

## Flat para venda no Rede Andrade CWB com 1 dormitório e 1 vaga

Anunciante: **PRIME FLATS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 212.000</b>
Área total: 29m²	
Área útil: 19m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 10 anos	

\*Fotos de Apartamento Padrão - Exemplo\*  
\*\*Imóvel no pool, pronto para investimento\*\*  
\*\*\*Para possível retirada do pool, entre em contato conosco\*\*\*

Sobre o Hotel: O Novo CWB Curitiba tem uma localização ideal no centro de Curitiba.

Os quartos do CWB possuem ar-condicionado, TV a cabo, frigobar, Wi-Fi gratuito e vista da cidade.

A acomodação conta com recepção 24 horas e depósito para bagagem.



AVENIDA VISCONDE DE GUARAPUAVA, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-para-venda-no-rede-andrade-cwb-com-1-dormitorio-e-2959872389.html>

### AMOSTRA 08

## FLAT 100% MOBILIADO - NO CENTRO DE CURITIBA

Anunciante: **Shortstay Curitiba**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 250.000</b>
Condomínio	370
Área total: 30m²	
Área útil: 30m²	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 7 anos	

A apenas 100 metros do Shopping Estação e próximo à Rodoferroviária, bem como a conexões de ônibus (inclusive a linha executiva para o aeroporto), o edifício Lifespace Estação combina ótima localização com uma inigualável oferta de serviços. Também oferece acesso rápido à região metropolitana, ao Centro e aos principais bairros (Batel, Centro Cívico, Água Verde, Juvevê, Rebouças). Conta com Portaria 24 horas, piscina coberta e aquecida, sauna, excelente academia de ginástica, salão de jogos, salões Gourmet (Pizza, Fondue, Sushi, Grill), solarium e terraço externo, mini golfe e até um Coffee Shop estão entre as facilidades do edifício, que conta ainda com estacionamento (negociado à parte) e lavanderia coletiva equipada com máquinas industriais.



Rua Barão do Rio Branco 763, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-100-mobiliado-no-centro-de-curitiba-2958061909.html>



### AMOSTRA 09

## Flat Intercity no centro de Curitiba - PR para investimento

Anunciante: **Só Flats Negócios Imobiliários**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 250.000</b>
Área total: 25m²	
Área útil: 22m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 5 anos	

Seja bem-vindo ao Hotel Intercity Curitiba Batel. Aqui você encontra conforto e praticidade próximo a diferentes conveniências e serviços. Localizado em uma região estratégica da cidade, entre os bairros Centro e Batel, esse último considerado um dos pontos preferidos por executivos e turistas que buscam por entretenimento, lazer e gastronomia. Comece o dia com um delicioso café da manhã e depois descubra lindas áreas arborizadas visitando as praças Japão e Espanha, próximas ao hotel. Também pertinho, não deixe de conhecer o Hard Rock Café Curitiba, restaurante famoso pela temática rock ?n? roll e cozinha típica americana.



R Vinte e Quatro de Maio, 144, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-intercity-no-centro-de-curitiba-pr-para-2964089047.html>

### AMOSTRA 10

## Flat com 1 dormitório à venda, 25 m² por R\$ 165.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: **Bellos Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 165.000</b>
Área total: 49m²	
Área útil: 26m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 17 anos	

Excelente investimento, localização privilegiada, próximo ao Shopping Estação. Quartos dispõe de ar condicionado, TV a cabo, frigobar, wi-fi gratuito.

Flat/Condomínio Hotel com excelente rentabilidade no investimento no sistema pool, gerando os melhores rendimentos do mercado e valorização do seu imóvel.

IMÓVEL PARA INVESTIDORES , RENDIMENTO MENSAL R\$ 700,00



Avenida Visconde de Guarapuava 2016, Centro, Curitiba

Sujeito à confirmação de disponibilidade e valores, sem aviso prévio.

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

ENTRE EM CONTATO CONOSCO AGENDA UMA VISITA AGORA - (41)

[VER DADOS](#)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/flat-com-1-dormitorio-a-venda-25-m-sup2--por-2950101895.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) Intervalo de Confiança**

L. inferior = média ajustada –  $t \times (S \div \sqrt{n})$

L. superior = média ajustada +  $t \times (S \div \sqrt{n})$

Sendo:

$t$  = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

**CONCLUSÃO FINAL**

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 6.477,27

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 44,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 285.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ Rua Emiliano Fernet, 297/903 - 10.º Andar Conj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building OFICIAL VITALICIA Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN CPF 429.064.809-52	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA - 1 -
	<b>MATRÍCULA N.º 35.300</b>	RUBRICA <i>[assinatura]</i>

**IMÓVEL:**- Apartamento nº 1104 do 11º pavimento tipo do EDIFÍCIO WINDSOR RESIDENCE SERVICE, sito à rua Dr. Faivre nesta cidade, com a - área real privativa de 44,21000m², área real de uso comum 28,28920m², área real total de 72,49920m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0156250, do lote de terreno nº 170-A da Planta Murray, medindo 16,93m de frente para a rua Dr. Faivre nesta Capital, de forma retangular, por 38,00m de fundos, limitando de um lado com o lote 170 de outro com o lote 171 e pelos fundos com o lote 161-A, conforme croquis 1626 da Prefeitura Municipal de Curitiba, tendo a unidade a Indicação fiscal 12-089-007.055-2 do Cadastro municipal.

**PROPRIETÁRIA:**-CONSTRUTORA NAVE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede nesta Capital à rua Reinaldo Schafenberg de Quadros 472, CGC 77.161.420/0001-84.

**REGISTRO ANTERIOR:**- Matrícula nº 968, deste Ofício.

Curitiba, 28 de Novembro de 1.997.

*[assinatura]*  
OFICIAL

R-1/35.300.-

**TÍTULO:**- Compra e venda. Escritura publica lavrada pelo 4º Tabelião de Notas desta Capital, em 25 de novembro de 1.997, Lº 853, fls. 189. **ADQUIRENTE DA NUA PROPRIEDADE:**-PAULO ROBERTO SPRENGER, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista, Id. 4.216.207-8-PR e CPF 755.303.849-00, residente à rua Presidente Faria 563, apto 12. - **TRANSMITENTE:**-CONSTRUTORA NAVE LTDA, já qualificada. **VALOR:**ER\$ 62.339.340,00 pagos em 11-05-94. **CONDIÇÕES:**-Não há.T.I.M. Guia 298.182 s/R\$45.000,00. Protocolo nº 98.457 28-11-97. Dou fé. Curitiba, 28 de Novembro de 1.997.

*[assinatura]*  
OFICIAL

C/3191 VRC=R\$ 245,78

R-2/35.300.-

**TÍTULO:**-Compra e venda. Escritura publica lavrada pelo 4º Tabelionato de Notas desta Capital, em 25 de novembro de 1.997, Lº 853, fls. 189. **ADQUIRENTE DO USUFRUTO:**-ELZA MARIA SPRENGER, brasileira, viúva, do lar, Id. 056274131-4-Min.Ex.e CPF 816.101.069-20, residente à rua - Presidente Faria nº 563, apto 12. **TRANSMITENTE:**-CONSTRUTORA NAVE - LTDA, já qualificada. **VALOR:**-CR\$62.339.340,00 pagos em 11-05-94. - **CONDIÇÕES:**-Não há. T.I.M. Guia nº 298.182 s/R\$ 45.000,00. Protocolo nº 98.457 28-11-97. Dou fé. Curitiba, 28 de Novembro de 1.997.

*[assinatura]*  
OFICIAL

C/1595,5 VRC=R\$ 122,89

**AV-3/ 35.300.**

Na conformidade da petição de parte interessada e do documento comprobatório fornecido pela Prefeitura Municipal de Curitiba e que fica arquivado neste Cartório, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente possui a correta indicação fiscal: 12-089-007.043-9, bem como a numeração predial 1022 da rua Dr. Faivre. Protocolo nº 134.420 27-05-05. Dou fé. Curitiba, 27 de maio de 2.005. C/ 60 VRC = R\$ 6,30.

*[assinatura]*  
OFICIAL

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N.º 35.300



CONTINUAÇÃO

**AV-4/ 35.300.-**

Na conformidade da petição de parte interessada e do documento comprobatório que fica arquivado neste Cartório, averba-se o casamento do proprietário do imóvel objeto desta matrícula, **Paulo Roberto Sprenger** com **Michelle Oliveira Mota**, em 21-12-2003, sob o regime de comunhão parcial de bens, a qual passou a assinar-se **MICHELLE OLIVEIRA MOTA SPRENGER**. Protocolo nº 134.420 27-05-05. Dou fé. Curitiba, 27 de maio de 2005. C/ 60 VRC = R\$ 6,50.

  
OFICIAL


**R-5 /35.300.**

**TITULO:-** Compra e venda. Escritura publica de compra e venda lavrada pelo 12º Tabelionato de Notas desta Capital, em 01 de março de 2005, Livro 673-E, fls. 093/095, e Escritura publica de Retificação e Ratificação lavrada pelo mesmo Tabelionato em 16 de maio de 2.005, Livro 678-E, fls. 155. **ADQUIRENTE:- MARTINA DE SOUZA MULLER**, brasileira, solteira, maior, estudante, Id. 6.240.908-8-PR e CPF 009.115.479-08, residente à rua Geraldo Lipka nº 173, apto 2.501. **TRANSMITENTES:-** a) da sua propriedade: **PAULO ROBERTO SPRENGER** e sua mulher **MICHELLE OLIVEIRA MOTA SPRENGER**, brasileira, médica, Id. 04061112-BA e CPF 506.492.725-87, b) do usufruto: **ELZA MARIA SPRENGER**, já qualificada. **INTERVENIENTE PAGANTE:-** **CLOVIS EDECIO MULLER**, brasileiro, auditor, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Emilia de Souza Muller em 06-07-1974, Id. 1009146265-RS e CPF 130.475.230-53, residente à rua Desembargador Westfalen nº 868, 10º andar. **VALOR:-** R\$ 23.500,00. **CONDIÇÕES:-** O interveniente pagante doou o numerário para a presente aquisição e instituiu as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade. ITBI Guia nº 7982 s/R\$ 65.200,00. Guia de recolhimento do Funrejus arquivada neste Cartório. Protocolo nº 134.420 27-05-05. Dou fé. Curitiba, 27 de maio de 2.005. C/ 4312 VRC= R\$ 452,76.

  
OFICIAL

**Av-6/35.300 - (Protocolo 187723 02/06/2014).**

**Cancelamento.** Nos termos da Escritura de Declaração de Extinção de Clausulas lavrada pelo 8º Tabelionato de Notas desta comarca, em 23 de abril de 2014, livro 1228-N, fls. 104, cancela-se as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade constantes do R-5 desta matrícula. Não incide Funrejus (Lei 12.216, Art.3º, § VII, b-4). Dou fé. Curitiba, 02 de junho de 2014. Custas: 135 VRC – R\$ 49,45.

  
registradora

**R-7/35.300. (Protocolo 187.724 de 02/06/2014).**

**Permuta.** Título: Escritura publica de permuta lavrada pelo 8º Tabelionato de Notas, desta comarca, em 23 de abril de 2014, livro 1228-N, fls. 105. **Adquirentes: Marcio Valente Cunha** e sua esposa **Rosalina Bento Cunha**, brasileiros, casados em 26/05/1995, pelo regime de comunhão parcial de bens, ele engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade nº 13.355.918/SP, inscrito no CPF/MF nº 080.572.749-59, ela do lar, portadora da carteira de identidade nº 7.281.899-2/SP, inscrita no CPF/MF nº 028.623.978-73, residentes na Rua Francisco Juglair nº 749, ap. 902, nesta cidade-. **Transmitente:-** Martina de

SEGUE



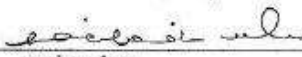
REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.ª Circunscrição  
Curitiba - Pr. - R. Emiliano Perneta, 297/303  
Dra. Lella de Ribelto Urban - Oficial

FICHA N.º  
02  
35.300

RUBRICA

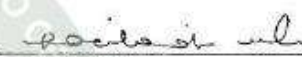
CONTINUAÇÃO

Souza Muller, já qualificada. Valor: R\$ 155.000,00. Condições: Não há. Guia de recolhimento do Funrejus nº 14010634830073400 no valor de R\$ 850,00 arquivada neste Cartório. ITBI - Guia nº 25858/2014 sobre R\$ 155.000,00. Foi emitida a Doi. Dou fé. Curitiba, 02 de junho de 2.014. Custas: 4312 VRC - R\$ 677,98.

  
registradora


**R-8-35.300 - (Protocolo nº 187.722 de 02/06/2014).**

**Compra e venda.** Título: Escritura pública de compra e venda lavrada no 8º Tabelionato de Notas desta cidade, em 23 de abril de 2014, fl. 113/114, livro 1228-N. **Adquirente:** Anna Odethe Iurk Schen, brasileira, viúva, do lar, portadora da carteira de identidade n.º 481.755-9-PR, inscrita no CPF/MF n.º 025.579.789-30, residente na Avenida Silva Jardim n.º 994, ap. 2006, nesta cidade-. **Transmitentes:** Marcio Valente Cunha e sua esposa Rosalina Bento Cunha, já qualificados. Valor: R\$ 165.000,00. **Condição:** Pagos R\$ 105.000,00 e o saldo de R\$ 60.000,00 em 12 parcelas de R\$ 5.000,00 cada uma, com vencimentos mensais a partir de 23-05-2014, representadas por igual n.º de notas promissórias. Foi instituída a cláusula resolutive. **ITBI:** n.º 20326/2014, sobre R\$ 165.000,00 Foi recolhido o Funrejus, através da Guia nº 14010659030073400 no valor de R\$ 330,00. Foi emitida a Doi. Dou fé. Curitiba, 02 de junho de 2.014 Custas: 4312 VRC - R\$ 676,98.

  
registradora

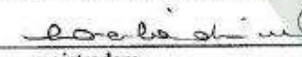
**Av-9/35.300 (Protocolo nº 189.611 de 10/09/2014)**

**Retificação.** Nos termos do requerimento e documento que ficam arquivados, retifica-se o número do CPF/MF do adquirente - **Marcio Valente Cunha**, constante do R-7, para nº 080.572.748-59. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 10 de setembro de 2014. Custas 315 VRC = R\$ 49,45.

  
registradora

**Av-10/35.300 (Protocolo nº 189.612 de 10/09/2014)**

**Cancelamento de condição:** Nos termos do requerimento e Termo de Quitação datado de 04 de setembro de 2014, que ficam arquivados, cancela-se a condição resolutive constante do R.8, face o pagamento do preço convencionado. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 4, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 10 de setembro de 2014. Custas 630 VRC = R\$ 98,91.

  
registradora

**R-11/35.300 (Protocolo nº 189.613 de 10/09/2014)**

**Compra e venda.** Título: Escritura pública de compra e venda lavrada no 5º Serviço de Notas desta comarca, em 05 de setembro de 2014, fls. 173/176, livro 1528-NA.. **Adquirente:** C2C Master Flat Administração de Imóveis Ltda, pessoa jurídica, com sede na Rua Doutor Faivre, nº 1022, 17º andar, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 19.094.797/0001-61. **Transmitente:** Anna Odethe Iurk Schen, já qualificada. Valor: R\$ 160.000,00. **Condição:** Não há. **ITBI:** protocolo nº. 46027/2014, recolhido sobre R\$ 160.000,00. Foi recolhido o Funrejus através da guia nº 2400000000188033-4, no valor de R\$ 320,00. Foi emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI). Dou fé. Curitiba, 10 de setembro de 2014. Custas: 4312 VRC - R\$ 676,98.

  
registradora


SEGUIE



CONTINUAÇÃO


**Av-12/35.300** (Protocolo nº 227.543 de 01/06/2020)

**EXISTÊNCIA DE AÇÃO.** Nos termos do Requerimento, datado de 29 de maio de 2020 e Certidão expedida em 17 de janeiro de 2020 nos autos nº 0010721-29.2019.8.16.0194 do Juízo de Direito da 23ª Vara Cível, de Curitiba/PR, que fica arquivado, averba-se a existência de ação em que é **Exequente:** Condomínio Edifício Windsor Residence Service (CNPJ: 72.335.532/0001-90); e **Executada:** C2C Master Flat Administração de Imóveis Ltda (CNPJ: 19.094.797/0001-61). **Valor:** R\$ 3.545,12. Recolhido Funrejus através da guia nº 1400000005761999-4 no valor de R\$ 7,09. Dou fé. Curitiba, 01 de julho de 2020. Emolumentos: 378VRC - R\$ R\$72,95; Fundep: R\$3,65; ISS: R\$2,92.

  
\_\_\_\_\_  
Registradora


**R-13/35.300** - (Protocolo nº 231.162 de 11/11/2020).

**PENHORA.** **Título:** Termo de Penhora datado de 14 de outubro de 2020, expedido nos autos nº 0004142-31.2020.8.16.0194 de ação de execução de título extrajudicial do Juízo de Direito da 20ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado. **Exequente:** Condomínio Edifício Windsor Residence Service. **Executado:** C2C Master Flat Administração de Imóveis Ltda. **Valor:** R\$7.759,72. **Observação:** Recolhido Funrejus conforme guia nº 1400000006272694-9, no valor de R\$15,52. Dou fé. Curitiba, 16 de novembro de 2020. Emolumentos: 378,00 VRC - R\$72,95; Fundep: R\$3,65; ISS: R\$2,92; Selo Funarpen: 0183845CVAA000000000006208

  
\_\_\_\_\_  
Registradora

**R-14/35.300** (Protocolo nº 235.213 de 26/04/2021)

**PENHORA.** **Título:** Termo de penhora expedido em 14 de abril de 2021, nos autos nº 0010608-38.2020.8.16.0001 de Execução de Título Extrajudicial do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado. **Exequente:** Condomínio Edifício Windsor Residence Service (CNPJ: 72.335.532/0001-90). **Executado:** C2C Master Flat Administração de Imóveis Ltda (CNPJ: 19.094.797/0001-61). **Valor:** R\$2.426,89. Recolhido Funrejus conforme guia nº 1400000006809500-2, no valor de R\$4,85. Dou fé. Curitiba, 30 de abril de 2021. Emolumentos: 378,00 VRC - R\$82,03; Fundep: R\$4,11; ISS: R\$3,28. Selo Funarpen: 0183845CVAA0000000380321Z. R\$5,25.

  
\_\_\_\_\_  
Registradora

SEGUIE





## MUNICÍPIO DE CURITIBA



### RELAÇÃO DE DÉBITOS

USUARIO: 146714

CONTRIBUINTE : C2C-MASTER FLAT ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA - ME

ENDEREÇO : R. DOUTOR FAIVRE

NÚMERO : 001022 COMPLEMENTO: AP 1104 - WINDSOR RESIDENCE SERVI BAIRRO: CENTRO

CIDADE : Curitiba UF: PR

CEP : 80060140

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.1.0090.0096.00-8

SUBLOTE: 0043

INDICAÇÃO FISCAL: 12.089.007.043-9

Ano	Trib.	Déb.	Nº Inscr	Valor/Saldo	Acumulado	Vara	Processo / Título	Situação Débito	Acordo	Últ.Paga
2018	IPT	00	11578	R\$ 87,73	R\$ 87,73			Débito em aberto		
2018	TCL	00	11579	R\$ 93,20	R\$ 180,93			Débito em aberto		
2019	IPT	00	11565	R\$ 207,36	R\$ 388,29			Débito em aberto		
2019	TCL	00	11566	R\$ 203,74	R\$ 592,03			Débito em aberto		
2020	IPT	00	13576	R\$ 367,92	R\$ 959,95			Débito em aberto		
2020	TCL	00	13577	R\$ 337,10	R\$ 1.297,05			Débito em aberto		



# **ANEXO IV**

## **Fotos do Imóvel**





