



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142, 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone (41) 3221-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 443.1, para instruir os Autos nº 0034811-45.2012.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GYGNUM II (CNPJ não informado), em face de VANDERLEI JOSÉ FRANZOI (CPF 057.005.909-72), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 16.227 do 4º Registro de Imóveis desta Capital. Indicação Fiscal nº 24.076.013.034-7.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA Titular: EDHMAR CUNICO C. P. F. 006418049/20	REGISTRO GERAL	FICHA 01
	MATRÍCULA N.º 16.227	RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº21, localizado no 2º pavimento, do Edifício E, bloco II, do Conjunto / Residencial Cygnus, tendo a área privativa de 62,55m², área de uso comum de 26,70m², totalizando a área construída de 89,25m², e participando de uma fração ideal de 51,30m²., ou 0,8772% do terreno onde está construído do dito Edifício, terreno esse constituído pelos lotes nºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 e 25, da quadra nº53, da Planta Capanema nesta capital, medindo 68,18 metros de frente para a rua Mauricio Nunes Garcia, 78,30 metros de frente para a rua José Ananias Mauad, e 80,18 metros também de frente para a rua Paschoal Bordignon, confrontando aos fundos com os lotes nºs 12 e 26 da referida Planta, com a área superficial de 5.848,20m² dito apartamento tem direito a estacionamento para carro, confrontando do lado direito com o apartamento nº22, do lado esquerdo com apartamento nº22 do Edifício D. Indicação fiscal: 24-076-013.034-7.

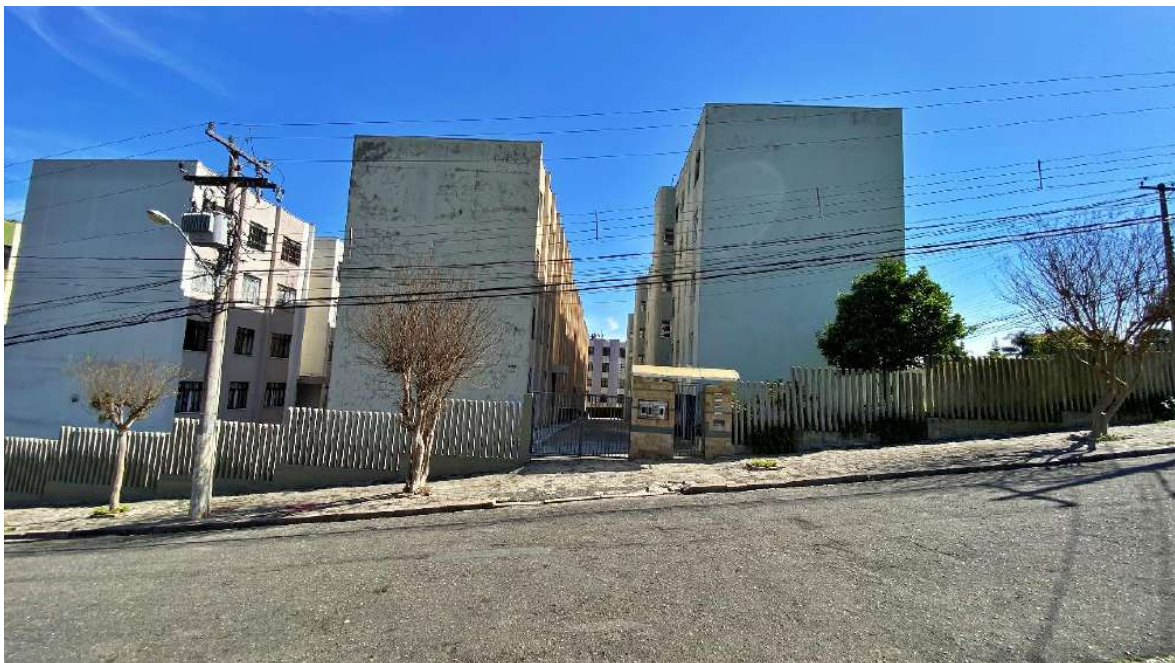
PROPRIETÁRIOS: LEONARDO VELOZO, handicapado, e sua mulher ROSELI - DO ROCIO CHERNICOSKI VELOZO, do lar, brasileiros, residentes à rua Padre Manoel da Nobrega nº07, nesta capital, (C.I. 327.084-Pr., e - 1.109.340-Pr., respectivamente e CPF. 114.559.349-68); **REGISTRO ANTERIOR:** nº 19.535 do livro 3-J, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de novembro de 1980. OFICIAL



1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 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 21, localizado no 2º pavimento, do EDIFÍCIO E, Bloco II, do CONJUNTO RESIDENCIAL CYGNUS, tendo a área privativa de 62,55m², área de uso comum de 26,70m², totalizando a área construída de 89,25m², com direito de uso de uma vaga de estacionamento, com demais confrontações, medições e características constantes da Matrícula nº 16.227 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Localização: Rua Paschoal Bordignon, nº 150, Bairro Jardim Botânico, Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 24.076.013.034-7.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 12 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 3.557,94, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 268.000,00	80,00	R\$ 3.350,00
2	R\$ 255.000,00	63,00	R\$ 4.047,62
3	R\$ 265.000,00	63,00	R\$ 4.206,35
4	R\$ 265.000,00	63,00	R\$ 4.206,35
5	R\$ 165.000,00	63,00	R\$ 2.619,05
6	R\$ 267.000,00	57,00	R\$ 4.684,21
7	R\$ 190.000,00	54,00	R\$ 3.518,52
8	R\$ 227.900,00	73,00	R\$ 3.121,92
9	R\$ 227.900,00	81,00	R\$ 2.813,58
10	R\$ 180.000,00	54,00	R\$ 3.333,33
11	R\$ 190.000,00	58,00	R\$ 3.275,86
12	R\$ 190.000,00	54,00	R\$ 3.518,52

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, assim chegando ao valor final de R\$ 3.512,11 o m². 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 16.227 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba, avalio o imóvel por **R\$ 221.000,00 (Duzentos e Vinte e Um Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

APARTAMENTO COM 3 DORMS, JARDIM BOTÂNICO, CURITIBA

Anunciante: **ISIDORIO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 268.000
🏠 Condomínio	400
📏 Área total: 104m²	
📏 Área útil: 80m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 37 anos	

OPORTUNIDADE !!!!

EXCELENTE APARTAMENTO MUITO ESPACIOSO AO LADO DO JARDIM BOTÂNICO, PRÓXIMO A TODO CENTRO COMERCIAL DA REGIÃO, DISTRIBUÍDO EM:

- 3 QUARTOS;
- SALA;
- COZINHA;
- ÁREA DE SERVIÇO;

* QUARTOS E COZINHA COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS.



📍 Rua Milton Portugal Lobato, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dorms-jardim-botanico-curitiba-2949624820.html>

AMOSTRA 02

Apartamento à venda - no Jardim Botânico

Anunciante: **Apolar Jardim Botânico**

Valor	R\$ 255.000
📏 Área total: 89m²	
📏 Área útil: 63m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 46 anos	

Apartamento 03 dormitórios no Jardim Botânico.

- Sala para dois ambientes;
- Cozinha com armários;
- Lavanderia;
- 02 (dois) dormitórios solteiros, sendo que em um deles ficará um guarda roupas branco, embutido;
- 01 (um) dormitório casal, ficará o guarda roupa embutido;
- Banheiro social com armário;
- 01 (uma) vaga de garagem livre e coberta.

Agende sua visita com nossos corretores.



📍 Rua Paschoal Bordignon 150, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-botanico-2966430481.html>

AMOSTRA 03

Apartamento à venda - no Jardim Botânico

Anunciante: **Apolar Juvenil**

Valor	R\$ 265.000
🏠 Condomínio	370
📏 Área total: 89m²	
📏 Área útil: 63m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 23 anos	

ÓTIMO APARTAMENTO NO JARDIM BOTÂNICO ESTRATEGICAMENTE LOCALIZADO NAS IMEDIAÇÕES DA UFPR, FIER, ESPAÇO TORRES, PUC:
* 3 Dormitórios, atualmente transformado em 2 de fácil reversão;
* Sala estendida para 2 ambientes;
* Banheiro Social com box;
* Cozinha;
* Área de Serviço;
* Piso laminado;
* Janelas com esquadria em alumínio;
* Vaga de garagem.



📍 Rua Maurício Nunes Garcia 380, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-botanico-2947268317.html>

AMOSTRA 04

Condomínio Cygnus, Apartamento 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 265.000 - Jardim Botânico - Curitiba

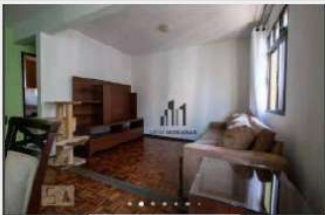
Anunciante: **New Moradas**

Valor	R\$ 265.000
🏠 Condomínio	300
📏 Área total: 63m²	
📏 Área útil: 63m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

Apartamento a venda 02 Dormitórios no Jardim Botânico.

Conjunto Residencial Cygnus.
Localizado a 500m do Jardim Botânico

- 2 dormitórios;
- Sala para dois ambientes;
- Banheiro Social;
- Cozinha;
- Área de serviço separada;
- sem elevador;
- Portão eletrônico com tag e senha;
- vaga de garagem;



📍 Rua Paschoal Bordignon 176, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-cygnus-apartamento-2-dormitorios-a-venda-2963126788.html>

AMOSTRA 05

Apartamento à venda - no Jardim Botânico

Anunciante: **Apolar Ecoville**

Valor	R\$ 165.000
Condomínio	385
Área total: 89m²	
Área útil: 63m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 42 anos	

Apartamento 03 Dormitório a Venda no Jardim Botânico;
Conjunto Residencial Cygnus.
Localizado a 500m do Jardim Botânico;
03 Dormitórios;
Sala para dois ambientes;
Banheiro Social;
Cozinha;
Área de serviço separada;
2º andar, sem elevador;
Portaria eletrônica com tag e senha;
Sem vaga de garagem.
Pagamento somente a vista.
CRECI:



Rua Paschoal Bordignon 176, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-botanico-2960278484.html>

AMOSTRA 06

EXCELENTE APT0,02 QTO, GARAGEM, PROX. JARDIM BOTÂNICO

Anunciante: **ISIDORIO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 267.000
Condomínio	320
Área total: 73m²	
Área útil: 57m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 23 anos	

VENHA CONHECER ESTE EXCELENTE APARTAMENTO, EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO AO JARDIM BOTÂNICO, COM FÁCIL ACESSO A SUPERMERCADOS, ESCOLAS, FARMÁCIAS E MUITO MAIS, OFERECENDO TODA A COMODIDADE E QUALIDADE DE VIDA DE UM VERDADEIRO LAR

73m² DE ÁREA TOTAL
57m² DE ÁREA PRIVATIVA



Rua Milton Portugal Lobato, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-pto-02-qtos-garagem-prox.-jardim-botanico-2965637574.html>

AMOSTRA 07

Apartamento para Venda em Curitiba, Jardim Botânico, 2 dormitórios, 1 banheiro

Anunciante: **KMK10 IMÓVEIS**

Valor	R\$ 190.000
🏠 Condomínio	230
📏 Área total: 54m²	
📏 Área útil: 54m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 22 anos	

More no Jardim Botânico um dos bairros mais tradicionais de Curitiba, fica localizado a 5 quadras do Parque Jardim Botânico, ao lado do Centro de Convenções Espaço Tomas a 5 min da UFPR e Instituto Federal, com fácil acesso ao centro de Curitiba, Rodoviária e Aeroporto.

São 2 Dormitórios, Banheiro social, Sala ampla para dois ambientes, cozinha com armários área de serviço individual com entrada principal. Face Norte.

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

Whats 9- [VER DADOS](#)



📍 Rua José Ananias Mauad 251, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-jardim-botanico-2-2966864964.html>

AMOSTRA 08

Apartamento com 3 quartos, 73 m² - Jardim Botânico - Curitiba/PR

Anunciante: **99 Casa.com.br**

Valor	R\$ 227.900
🏠 Condomínio	336
📏 Área total: 81m²	
📏 Área útil: 73m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	

Apartamento à venda no Jardim Botânico!

São 73m² privativos contendo:

- 3 Quartos (1 com armários)
- 1 Banheiro
- Sala para 2 ambientes
- Cozinha com armários
- Área de serviço separada

2 Portas de acesso ao apartamento, uma pela sala e outra pela área de serviço.

Condomínio com 4 torres, 4 pavimentos (3 andares), sem elevador. O apartamento está localizado no 3º pavimento.

Localizado em: rua calma, com estacionamento na rua, com câmeras de segurança.

Rua Ananias Mauad, 200 - Jardim Botânico.



📍 Rua José Ananias Mauad 200, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-73-m-sup2--jardim-2963896091.html>

AMOSTRA 09

Apartamento, Jardim Botânico, Curitiba-PR

imovelweb

Anunciante: DLLT OGRYSKO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Valor	R\$ 227.900
Condomínio	320
Área total:	81m²
Área útil:	81m²
Quartos:	3
Banheiro:	1
Idade do imóvel:	34 anos

Apartamento com 3 quartos, 1 BWC, sala 2 ambientes, cozinha e área de serviço, próximo aos campus das Universidades Federal, PUC e Curitiba, reformado, inclusive elétrica e hidráulica. Prédio tb reformado elétrica e hidráulica. Condomínio baixo.

SEM GARAGEM - 19/04/2022

Outros
Andares (4)
Posição do Apto (frente)

R Jose Ananias Mauad, 200, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-botanico-curitiba-pr-2949419835.html>

AMOSTRA 10

Apartamento para Venda em Curitiba, Jardim Botânico, 2 dormitórios, 1 banheiro

imovelweb

Anunciante: KMK10 IMÓVEIS

Valor	R\$ 180.000
Condomínio	230
Área total:	62m²
Área útil:	54m²
Quartos:	2
Banheiro:	1
Idade do imóvel:	22 anos

More no Jardim Botânico um dos Bairros mais tradicionais de Curitiba, fica localizado a 5 quadras do Parque Jardim Botânico, ao lado do Centro de Convenções Espaço Torres a 5 min da UFPR e Instituto Federal, com fácil acesso ao centro de Curitiba, Rodoviária e Aeroporto.

São 2 Dormitórios, Banheiro social, sala ampla para dois ambientes, cozinha com armários área de serviço individual com entrada principal. Face Norte.

- Observação: Com vigilantes noturnos das 19h as 7h da manhã, Porteiro eletrônico, Câmeras 24h, Face Norte.
Ponto de Ônibus na frente
- PONTOS FORTES: Tem vaga de estacionamento Rotativa na Frente do prédio.

Rua Mauricio Nunes Garcia 250, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-jardim-botanico-2-2956964145.html>

AMOSTRA 11

Apartamento antigo, muito bem conservado no Jardim Botânico - Curitiba - PR

Anunciante: **DM Imóveis - 15884**

Valor	R\$ 190.000
Condomínio	230
Área total:	58m²
Área útil:	58m²
Quartos:	2
Banheiro:	1
Idade do imóvel:	40 anos

02 quartos;
Sala;
Cozinha;
Área de serviço;
01 banheiro;
Faz Deste;
Bem ensolarado;
Sem vaga de garagem;



Rua Maurício Nunes Garcia, 280 - Apto 606, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-antigo-muito-bem-conservado-no-jardim-2964831958.html>

AMOSTRA 12

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 54 m² por R\$ 190.000 - Jardim Botânico - Curitiba/PR

Anunciante: **PRAEDIUM IMOVEIS LTDA**

Valor	R\$ 190.000
Condomínio	300
Área total:	62m²
Área útil:	54m²
Quartos:	2
Banheiro:	1
Idade do imóvel:	45 anos

Belíssimo apartamento em condomínio muito tranquilo e arborizado, muito ensolarado e privilegiado, localizado no bairro Jardim Botânico, com uma sala ampla, 2 quartos, 1 banheiro, cozinha e lavanderia conjugados. Apartamento com pé direito muito satisfatório, quarto andar sem elevador. Em rua de excelente localização (Próximo ao Campus da UFPR, próximo ao SENAI, panificadora, bares, restaurantes, unidade de saúde, mercados, ponto de ônibus, farmácias, escolas, faculdades, comércio em geral). Duas quadras da Av. Comendador Fiano, três quadras do Campus da Indústria FIER três quadras da Av. Prefeito Omar Sabbag Excelente oportunidade para moradia ou investimento. Todo conforto e segurança que sua família merece além de uma linda vista da Cidade. Documentação regularizada, livre para financiamento. Os preços e condições de pagamento são orientativos e poderão sofrer alterações eventualmente, não refletindo as condições de pagamentos vigentes. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível. Consulte para obter informações atualizadas. Entre já em contato com um de nossos corretores para visitar este lindo apartamento. - 22/07/2022



Rua Maurício Nunes Garcia 280, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-54-m-sup2--por-2966596373.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

média	3.557,94
intervalo de confiança	80%
n-1	11
n	12
t Student	1,363
desvio padrão	614,314757
raiz de n	3,46410162
resultado	241,71087
inferior	3.316,23
superior	3.799,65
% em torno da média	0,1359
Grau III ≤ 30%	13,59%

CONCLUSÃO FINAL

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 3.557,94

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 62,55

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 221.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

Titular: **EDHMAR CUNICO**
C. P. F. 005418049/20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 16.227

FICHA

01

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº21, localizado no 2º pavimento, do Edifício E, bloco II, do Conjunto / Residencial Cygnus, tendo a área privativa de 62,55m², área de uso comum de 26,70m², totalizando a área construída de 89,25m², e partilhando de uma fração ideal de 51,30m²., ou 0,8772% do terreno onde está construído do dito Edifício, terreno esse constituído pelos lotes nºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 e 25, da quadra nº53, da Planta Capanema nesta capital, medindo 68,18 metros de frente para a rua Mauricio Nunes Garcia, 78,30 metros de frente para a rua José Ananias Mauad, e 80,18 metros também de frente para a rua Paschoal Bordignon, confrontando aos fundos com os lotes nºs 12 e 26 da referida Planta, com a área superficial de 5.848,20m² dito apartamento tem direito a estacionamento para carro, confrontando do lado direito com o apartamento nº22, do lado esquerdo com apartamento nº22 do Edifício D. Indicação fiscal: 24-076-013.034-7.

PROPRIETÁRIOS: LEONARDO VELOZO, handicapado, e sua mulher ROSELI DO RÓCIO CHERNICOSKI VELOZO, do lar, brasileiros, residentes à rua Padre Manoel da Nobrega nº07, nesta capital, (C.I. 327.084-Pr., e - 1.109.340-Pr., respectivamente e CPF. 114.559.349-68); **REGISTRO ANTERIOR:** nº 19.535 do livro 3-J, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de novembro de 1980. OFICIAL

Av-1-16.227 -HIPOTECA(1ºgrau)- O imóvel objeto desta matrícula, acha-se hipotecado em 1º grau, ao **SUL BRASILEIRO CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A.**, nos termos da inscrição nº3061 do livro 2-B desta Circunscrição, datada de 12/12/72, tendo como vedores LEONARDO VELOZO, e sua mulher ROSELI DO RÓCIO CHERNICOSKI VELOZO, já qualificados, no valor de R\$22.064,00 iguais àquela data a 82,083 MSM, resgatáveis no prazo de 216 prestações, aos juros de 6% ao ano. O referido é verdade e dou fé. (MC) Curitiba, 03 de novembro de 1980. OFICIAL

Av-2-16.227 -HIPOTECA(2ºgrau)- O imóvel objeto desta matrícula, acha-se hipotecado em 2º grau, ao **SUL BRASILEIRO CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A.**, nos termos da inscrição nº3062 do livro 2-B desta Circunscrição, datada de 12/12/72, tendo como vedores LEONARDO VELOZO, e sua mulher ROSELI DO RÓCIO CHERNICOSKI VELOZO, já qualificados, no valor de R\$21.736,00 iguais àquela data a 80,863 MSM., resgatáveis em 216 prestações mensais, aos juros de 9% ao ano. O referido é verdade e dou fé. (MC) Curitiba, 03 de novembro de 1980. OFICIAL

R-3-16.227 -COMPRA E VENDA- Nos termos do contrato particular de

16.227

MATRÍCULA

CONTINUAÇÃO

compre e venda, com substituição do devedor, datado de 30/06/79, do qual uma via fica arquivada neste Cartório, LEONARDO VELOZO, e sua mulher ROSELI DO RÓCIO CERNICOSKI VELOZO, já qualificados, vende--ram o imóvel objeto desta matrícula, à VANDERLI JOSÉ FRANZOI, e sua mulher ZENILDA GALVÃO FRANZOI, brasileiros, ele advogado, ela professora, residentes à rua Florianópolis nº 455, em Nova Trento-SC., (C.I. 1/R-124.011-SC., e 1.169.409-PE., respectivamente, e CPF. 057 005.909-72); comparecendo como enuente SUL BRASILEIRO CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede à rua dos Andradas nº1258 em Porto Alegre-RS. CGC/MF. 87.091.716/0001-20; pela importância de R\$389.774,01, com as condições constantes no referido contrato. I.T. nº 1837647-7; Distr. nº 2077 em 12/10/79; Custas R\$2.371,00. O referido é verdade e dou fé. (MC) Curitiba, 03 de novembro de 1980. OFICIAL. *[Assinatura]*

Av-4-16.227 -SUBROGAÇÃO DE ÔNUS- Nos termos do contrato particular de compra e venda com substituição do devedor, datado de 30/06/79, do qual uma via fica arquivada neste Cartório, procede-se a esta averbação da subrogação de ônus hipotecário decorrente das inscrições 3061 e 3062, do livro 2-B mencionadas nas averbações nºs 1 e 2 desta matrícula, figurando como devedores LEONARDO VELOZO, e sua mulher ROSELI DO RÓCIO CERNICOSKI VELOZO, já qualificados; credora SUL BRASILEIRO CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., já qualificada; e como devedores subrogados VANDERLI JOSÉ FRANZOI, e sua mulher ZENILDA GALVÃO FRANZOI, já qualificados; assumindo a responsabilidade de quitar o saldo devedor ora orçado - em R\$169.774,01, no prazo de 137 prestações mensais, sendo a primeira prestação de R\$2.100,44 vencível em 30/07/79 aos juros nominal de 9% ao ano e efetiva de 9,381% ao ano, demais condições constantes - no referido contrato; Distr. nº 2077 em 12/10/79; Custas R\$1.186,00. O referido é verdade e dou fé. (MC) Curitiba, 03 de novembro de 1980. OFICIAL. *[Assinatura]*

Av-5-16.227 -CÉDULA HIPOTECÁRIA- Procede-se a esta averbação nos termos da Cédula Hipotecária nº -- 149/79 série TM/PR., em 1º grau, sendo emitente e favorecido SUL BRASILEIRO CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., já qualificada; e devedor principal VANDERLI JOSÉ FRANZOI, e sua mulher ZENILDA GALVÃO FRANZOI, já qualificados; as condições gerais da dívida são as seguintes: dívida inicial R\$169.774,01, resgatáveis em 137 prestações mensais, aos juros de 10% ao ano, valor da primeira prestação R\$2.100,44 vencível em 30/07/79, reajustáveis com o Plano de Equivalência Salarial -- -PES- e Sistema de Amortização Constante -SAC-, emitida de acordo com o Decreto Lei 70 de 21/11/66. Custas R\$1.186,00. O referido é verdade e dou fé. (MC) Curitiba, 03 de novembro de 1980. OFICIAL. *[Assinatura]*

SEGUI

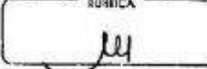
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 16/05/2022 11:18:12

CONTINUAÇÃO

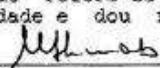
R.11 -16.227- DOAÇÃO(NUA PROPRIEDADE): Protocolado sob nr. 125.822, em 18/02/1997- Nos termos da Escritura Pública lavrada em 17/02/1997, às fls. 026/028, do livro 430-N, nas Notas do Cartório Distrital do Cajuru, nesta Comarca, VANDERLI JOSE FRANZOI, já qualificado, dou a nua propriedade do imóvel descrito nesta matrícula, a KIWISUNNY GALVAO FRANZOI, natural de Curitiba/PR., nascida aos 29 de Maio de 1978, conforme Certidão de Nascimento nr. 015318, fls. 229, livro A-025, do 3º Ofício de Registro Civil desta Capital, representada por seu pai, Sr. VANDERLI JOSE FRANZOI, já qualificado, o qual possui a guarda da referida menor; ANDIARA SERENA FRANZOI, natural de Rio das Antas/SC., nascida aos 26 de Março de 1986, conforme Certidão de Nascimento nr. 72.967, fls. 367, livro A-103, do 3º Ofício de Registro Civil desta Capital, representada por seu pai e detentor da guarda da mesma, Sr. VANDERLI JOSE FRANZOI, já qualificado; ISTHAR SOFIA FRANZOI, natural de Florianópolis/SC., nascida aos 17 de Outubro de 1994, conforme Certidão de Nascimento nr. 68.702, livro A-150, fls. 201v, do Cartório de Registro Civil do Primeiro Sub-Distrito da Capital de Santa Catarina, representada por seus pais VANDERLI JOSE FRANZOI, já qualificado e MARIA DA SILVA, adiante qualificada; e nascituro de Maria da Silva, adiante qualificada e de Vanderli José Franzoi, já qualificado, contando aproximadamente com 06(seis) meses de gestação, representado por seus pais. Valor atribuído ao imóvel para efeitos fiscais R\$21.700,00(vinte e um mil e setecentos reais). OBSERVAÇÃO: Conforme consta do título a doação é feita a título gratuito, com as seguintes condições ou restrições: PRIMEIRA: A donatária KIWISUNNY GALVAO FRANZOI, recebe 1/5 da nua-propriedade, ANDIARA SERENA FRANZOI, recebe 2/5 da nua-propriedade, ISTHAR SOFIA FRANZOI, recebe 1/5 da nua-propriedade e o nascituro 1/5 da nua-propriedade; SEGUNDA: A donatária ANDIARA SERENA FRANZOI, recebe um quinhão duplo em relação aos outros donatários, tendo ainda como condição a obrigação de permanecer sob a guarda do genitor varão, ora doador por mais 10(dez) anos, importando no contrário na revogação automática, mediante declaração expressa em escritura pública, das partes interessadas, apresentada ao Cartório do Registro Imobiliário para averbação, podendo entretanto doar um dos quinhões à irmão(ã) consanguíneo por parte do pai doador, mesmo na falta deste; SEGUNDA: O nascituro, da usufrutuária Maria da Silva, contando aproximadamente 06(seis) meses de gestação receberá seu quinhão a partir do mês de Maio vindouro, mediante a apresentação da Certidão de Nascimento a ser averbado no Registro Imobiliário desta Circunscrição; TERCEIRA: Na dissolução do concubinato do doador e a usufrutuária, extingue-se automaticamente o usufruto em favor da mesma. QUARTA: Que o doador responsável pelas filhas menores impúberes e púberes doa/recebe, representando e assistindo as mesmas nú-proprietárias; QUARTA: O imóvel doado é vinculado as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INALIENABILIDADE VITALICIA RELATIVA, com permissão para a alienação entre os donatários que ficam com o direito de alienarem suas respectivas partes, uma aos outros, mas nunca a estranhos, mesmo extinguido o usufruto; o outorgante transfere as outorgadas, toda a nua-propriedade, reservando ainda para si o direito de usufruto vitalício(R-13), ressaltando-se ainda que na falta de qualquer um dos companheiros usufrutuários(R-12 e R-13), a parte de um será acrescida ao supérstite. Recibo de imposto (ITBI), nr. 233/97, no valor de R\$434,00, sobre a avaliação de R\$21.700,00, estando incluído nesse recolhimento a doação com reserva de usufruto em favor de Vanderli José Franzoi(25%) e a instituição de usufruto de Maria da Silva, que refere-se a 25%. Custas: 4312(vrc) R\$245,78.- O referido é verdade e dou fé.(san) Curitiba, 26 de Março do ano de 1997. OFICIAL: *[Assinatura]*

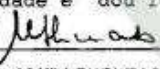
=/=

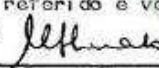
stguit

RUBRICA	FOLHA
	-03- -Mat.16.227-

CONTINUAÇÃO

R.12 -16.227- **DOAÇÃO(USUFRUTO VITALICIO):** Nos termos do título que gerou o R-11, **VANDERLI JOSE FRANZOI**, já qualificado, dou o usufruto vitalício na proporção de 25% do imóvel descrito nesta matrícula. em favor de **MARIA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, analista financeiro, portadora da C.I. nr. 129.228-SC. e inscrita no CPF/MF. sob nr. 179.323.279-20, residente e domiciliada na Rua Lauro Linhares, nr. 689, Apart. nr. 205, Trindade, na Cidade de Florianópolis/SC. Recibo de imposto (ITBI), nr. 233/97, no valor de R\$434,00, sobre a avaliação de R\$21.700,00, estando incluído nesse recolhimento a doação com reserva de usufruto em favor de Vanderli José Franzoi(25%) e a instituição de usufruto de Maria da Silva, que refere-se a 25%. Custas: 630(vrc) R\$35,91.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 26 de Março do ano de 1997. OFICIAL: 

R.13 -16.227- **USUFRUTO VITALICIO:** Nos termos do título que gerou o R-11, **VANDERLI JOSE FRANZOI**, já qualificado, reserva para si o usufruto vitalício na proporção de 75% do imóvel desta matrícula. Recibo de imposto (ITBI), nr. 233/97, no valor de R\$434,00, sobre a avaliação de R\$21.700,00, estando incluído nesse recolhimento a doação com reserva de usufruto em favor de Vanderli José Franzoi(25%) e a instituição de usufruto de Maria da Silva, que refere-se a 25%. Custas: 1530(vrc) R\$87,21.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 26 de Março do ano de 1997. OFICIAL: 

AV.14/16.227- **COMPLEMENTAÇÃO:** Protocolizada sob nº 127.305 em 05 de junho de 1997. Consoante documentação comprobatória que fica arquivada neste Ofício, procede-se esta averbação, para consignar o nome do nú-proprietário, nascituro - de Maria da Silva, constante do registro II desta matrícula, definido pelo nome de "KALIVAN THIEMIS FRANZOI", brasileira, nascida aos 19 de maio de 1997, filha de Vanderli José Franzoi e Maria da Silva. Custas: 60 VRC - R\$3,42. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 18 de junho de 1997. OFICIAL:  ts*

SEGUI

ANEXO IV

Fotos do Imóvel















