



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3221-9515

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 55.1, para instruir os Autos nº 0004937-37.2020.8.16.0194 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ALMEIDA (CNPJ 01.816.296/0001-86) em face de CR ALMEIDA S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO (CNPJ 33.317.249/0001-84), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº. 1.902 do 2º Registro de Imóveis desta Capital.



### REGISTRO DE IMÓVEIS

2.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua Mal. Floriano Peixoto, 170  
5.º andar - Conj. 507 - Fone: 24-8387  
DR. DINIZ ALBERTO BORBA ROLIM  
Oficial Titular  
C. P. F. 000540629

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 1.902

Apartamento de código A:33, ou seja bloco A-1, 3º andar, apartamento nº03, tipo 1, do Conjunto Residencial Jardim Almeida, localizado entre os apartamentos A:32 (ou nº2) e A:34 (ou nº4), com 85,43m² de área bruta, sendo 75,50m² de área construída ou exclusiva e 9,93m² de área comum e fração ideal do solo de 83,44m², edificado no terreno de forma irregular, medindo 44m. de frente para a Avenida Graciosa, atualmente denominada Prefeito Erasto Gaertner, nesta cidade, por 187,80m. de fundos de um lado e 184,30m. de outro, com 53m. de largura na linha de fundos, limitando pelos lados com terreno do Frigorífico Baggio S/A. (lote nº6.000) de um lado, e com propriedade pertencente ao Sr. Leon Maiczack de outro lado, e pelos fundos com terreno da União ou sucessores, havido pela transcrição nº26.719 do livro 3-T deste Ofício.-As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens e confrontações do imóvel, nos termos do art.21 § 1º do Provimento nº260 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.-

PROPRIETÁRIO- C. R. ALMEIDA S/A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC nº33.317.249/001.

R-1/M-1.902 - "SOTRAG S.A. IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PEÇAS PARA TRATORES", entidade de direito privado, sob forma de sociedade anônima, com sede e foro nesta Capital, CGC nº 76.614.692/001-20, "Hipotecou" o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-D.F., CGC nº00.360.305/0369, Valor CR\$-2.100.000,00 (dois milhões e cem mil cruzeiros), ao prazo de 7 (sete) anos, juros de 9% ao ano, por escritura lavrada pelo 12º Tabelião desta Capital, aos 29 de Novembro de 1.976, livro 43 fls.307, em primeira e especial hipoteca.-Distribuída sob nº2.447 livro R-2, 3º Distribuidor.-Protocolo auxiliar nº25.175.-Certificado de Quitação do INPS nº 797.070.-Observações: Comparece como fiador o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A., aqui denominado BADEP, CGC nº76.510.908.-Comparece como interveniente Dadora, C.R. ALMEIDA S/A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC nº33.317.249/001.-Certificado de Quitação do INPS nº662.401.-Observações: No valor acima, acham-se incluídos outros imóveis.-Curitiba, 02 de Dezembro de 1.976.-



**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 de código A:33, ou seja Bloco A-1, 3º andar, apartamento nº 03, tipo 1, do Conjunto Residencial Jardim Almeida, Av. Prefeito Erasto Gaertner, 2078, Bacacheri com 85,43m<sup>2</sup> de área bruta, sendo 75,50m<sup>2</sup> de área construída exclusiva e 9,93m<sup>2</sup> de área comum, contendo 2 dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 1.902 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL

**4. AVALIAÇÃO:** Foram utilizadas 14 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 3.801,83, conforme tabela abaixo.



AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 490.000,00	183	R\$ 2.677,60
2	R\$ 530.000,00	198	R\$ 2.676,77
3	R\$ 540.000,00	111	R\$ 4.864,86
4	R\$ 540.000,00	174	R\$ 3.103,45
5	R\$ 440.000,00	111	R\$ 3.963,96
6	R\$ 250.000,00	71	R\$ 3.521,13
7	R\$ 290.000,00	61	R\$ 4.754,10
8	R\$ 259.000,00	70	R\$ 3.700,00
9	R\$ 415.000,00	98	R\$ 4.234,69
10	R\$ 278.000,00	78	R\$ 3.564,10
11	R\$ 272.964,00	62	R\$ 4.402,65
12	R\$ 359.900,00	83	4.336,14R\$
13	R\$ 268.000,00	79	R\$ 3.392,41
14	R\$ 359.000,00	89	R\$ 4.033,71

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. Em vistoria "in loco", verificou-se que o avaliando possui estado de conservação regular e necessitando de reparos simples (Item D do Quadro 1 - Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel de 50 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,2088 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> da edificação em R\$ 2.587,18 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, vistorias "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 1.902, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Descubrir - Financiamento - Anunciar Imóveis - Entrar

25 fotos

VivaReal - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Avenida Prefeito Erasto Gaertner

### Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 183 m² por R\$ 490.000

COND. APF104

VER NO MAPA

183m² | 3 quartos | 3 banheiros | 1 suíte | 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Apartamento à venda, 183 m² por R\$ 490.000,00 - Bacacheri - Curitiba/PR  
Apartamento bem localizado no bairro Bacacheri, à Av. Pref. Erasto Gaertner, 2435 Edif. Cássio.

O morador deste apartamento encontra em um raio de até 1km de seu imóvel agências bancárias, padarias, posto de gasolina, supermercados, farmácias, escolas. Fácil acesso ao transporte coletivo entre outros comércio em geral. O edifício fica bastante próximo do Parque Bacacheri, Museu Espaço Rosacruz e Cadore - Comida Descomplicada.

Apartamento ensolarado, bem arejado, todo revestido, com amplos cômodos e com perfil mais moderno. Possui 3 amplos dormitórios sendo 1 suíte, Sala de estar e Sala de jantar conjugadas, 3 Banheiros com box, bôndex e pia em granito. Ótima cozinha com pia em granito e 2 cubos. Lavanderia espaçosa e arejada. Apartamento possui aquecedor digital novo e vaga de garagem onde cabem até 2 veículos de pequeno porte ou 1 grande. Imóvel com interfone, portão eletrônico e alarme.  
EDIFÍCIO COM ELEVADORES

COMPRA  
R\$ 490.000

Condôminio SOLICITAR  
IPTU R\$ 123

ANUNCIANTE  
POLATTI CORDEIRO & CIA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) VER TELEFONE

Grazie! ao ver o telefone, seus dados de contato serão compartilhados com este anunciante.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-183m2-venda-RS490000-id-2508383878/>

VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Descubrir - Financiamento - Anunciar Imóveis - Entrar

26 fotos

VivaReal - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Avenida Prefeito Erasto Gaertner

### Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 198 m² por R\$ 530.000

COND. APF147

VER NO MAPA

198m² | 3 quartos | 3 banheiros | 1 suíte | 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (6)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 198 m² por R\$ 530.000,00 - Bacacheri - Curitiba/PR  
Apartamento bem localizado no bairro Bacacheri, à Av. Pref. Erasto Gaertner, 2435 Edif. Cássio.

O morador deste apartamento encontra em um raio de até 1km de seu imóvel agências bancárias, padarias, posto de gasolina, supermercados, farmácias, escolas. Fácil acesso ao transporte coletivo entre outros comércio em geral. O edifício fica bastante próximo do Parque Bacacheri, Museu Espaço Rosacruz e Cadore - Comida Descomplicada.

Apartamento ensolarado, bem arejado, todo revestido, com amplos cômodos e com perfil mais moderno. Possui 3 amplos dormitórios sendo 1 suíte, Sala de estar e Sala de jantar conjugadas, 1 Lavatório, 3 Banheiros com box, bôndex e pia em granito. Ótima cozinha com pia em granito e 2 cubos. Lavanderia espaçosa e arejada. Apartamento possui aquecedor digital novo e vaga de garagem onde cabem até 2 veículos de pequeno porte ou 1 grande. Imóvel com interfone, portão eletrônico e alarme.  
EDIFÍCIO COM ELEVADORES

COMPRA  
R\$ 530.000

Condôminio SOLICITAR  
IPTU R\$ 127

ANUNCIANTE  
POLATTI CORDEIRO & CIA

Contato por WhatsApp

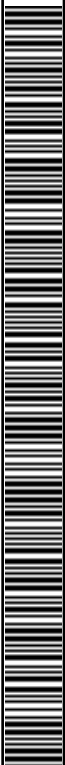
Quero visitar

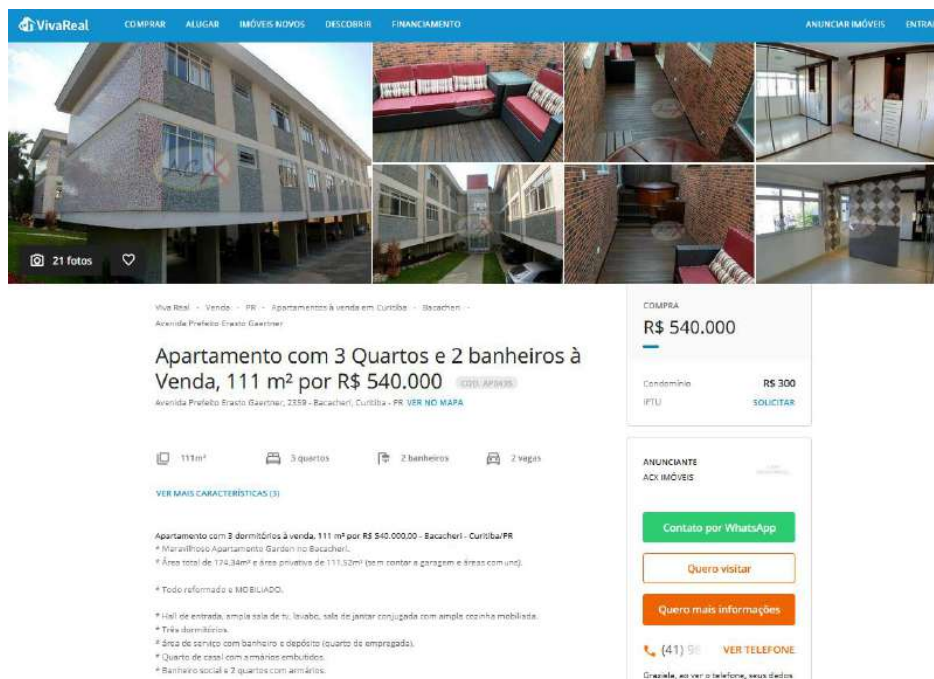
Quero mais informações

(41) VER TELEFONE

Grazie! ao ver o telefone, seus dados de contato serão compartilhados com este anunciante.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-198m2-venda-RS530000-id-2508383877/>





VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESECBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

21 fotos

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Avenida Prábeo Erasto Gaertner

### Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 111 m<sup>2</sup> por R\$ 540.000

111m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 111 m<sup>2</sup> por R\$ 540.000,00 - Bacacheri - Curitiba/PR

- \* Maravilhoso Apartamento Garden no Bacacheri.
- \* Área total de 124,34m<sup>2</sup> e área privativa de 111,02m<sup>2</sup> (sem contar a garagem e áreas comuns).
- \* Todo reformado e MOBILIADO.
- \* Hall de entrada, ampla sala de tv, lavabo, sala de jantar conjugada com ampla cozinha mobiliada.
- \* Três dormitórios.
- \* Área de serviço com banheiro e depósito (quarto de empregada).
- \* Quarto de casal com armários embutidos.
- \* Banheiro social e 2 quartos com armários.

COMPRA R\$ 540.000

C Condomínio R\$ 300  
IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE AXI IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

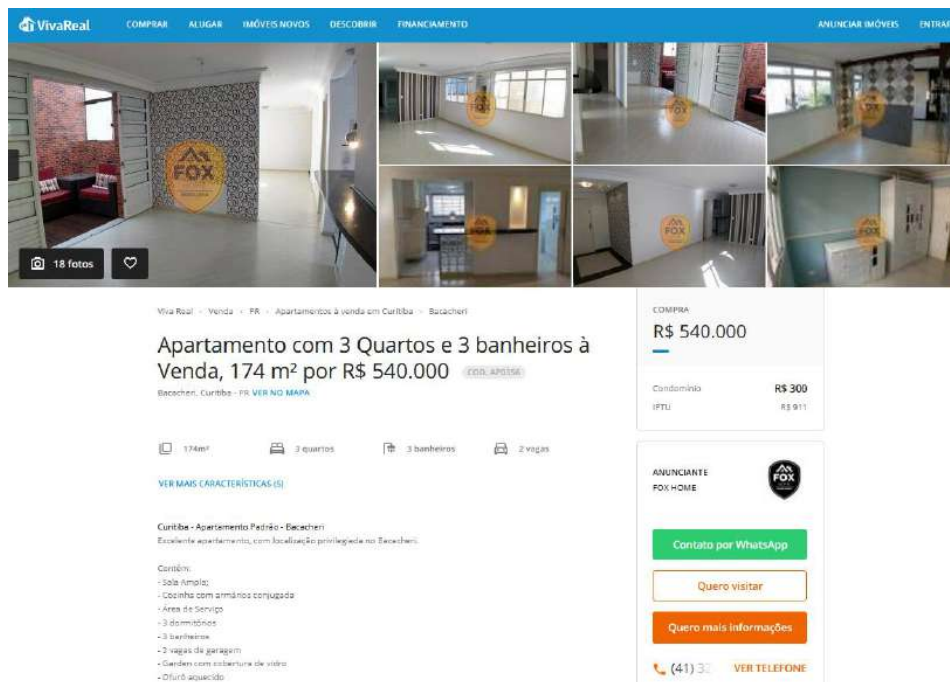
Quero visitar

Quero mais informações

(41) VER TELEFONE

Gratuito, ao ver o telefone, seus dados

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-111m2-venda-RS540000-id-2479048285/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESECBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

18 fotos

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri

### Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 174 m<sup>2</sup> por R\$ 540.000

174m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Curitiba - Apartamento Padrão - Bacacheri

Excelente apartamento, com localização privilegiada no Bacacheri.

Características:

- Sala ampla;
- Cozinha com armários conjugada
- Área de Serviço
- 3 dormitórios
- 3 banheiros
- 2 vagas de garagem
- Garden com cobertura de vidro
- Diferid acesso

COMPRA R\$ 540.000

C Condomínio R\$ 300  
IPTU R\$ 911

ANUNCIANTE FOX HOME

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-174m2-venda-RS540000-id-2513913791/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Avenida Prefeito Ernesto Gaertner

### Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 111 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000

COD: AP253

Avenida Prefeito Ernesto Gaertner, 3359 - Bacacheri, Curitiba - PR VER NO MAPA

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

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 111 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000,00 - Bacacheri - Curitiba/PR

- \* Ace Imóveis vende apartamento no Bairro Bacacheri;
- \* Excelente localização;
- \* Localizado na Av. Ernesto Gaertner próximo ao quartel, farmácia, restaurantes, padaria, banco e pizzaria, a uma quadra do Parque Bacacheri, supermercado, Centro, salão, ótica, escolas, lojas de roupas, com acesso rápido ao centro;
- \* Garagem: 1 vaga faziam dois veículos pequenos
- \* Condomínio: R\$ 300,00
- \* Número de quartos: 3
- \* Área útil (total): 157,88 m<sup>2</sup>

COMPRA  
R\$ 440.000

Condomínio R\$ 300  
IPTU R\$ 78

ANUNCIANTE  
ACE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 95 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-111m2-venda-RS440000-id-2506895161/>

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Avenida Prefeito Ernesto Gaertner

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 71 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000

COD: AP257

Avenida Prefeito Ernesto Gaertner, 829 - Bacacheri, Curitiba - PR VER NO MAPA

71 m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Apartamento residencial à venda, Bacacheri, Curitiba.

- \* Apartamento à venda no bairro Bacacheri, Curitiba-PR;
- \* Imóvel alugado, só para investir;
- \* Sala de estar;
- \* Sala de jantar;
- \* Cozinha ampla;
- \* Área de serviço separada;
- \* Dois dormitórios;
- \* Originalmente eram 3 quartos, modificados para ampliação de sala;
- \* Apartamento com ventilação e iluminação excelente.

COMPRA  
R\$ 250.000

Condomínio R\$ 300  
IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE  
ACE IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

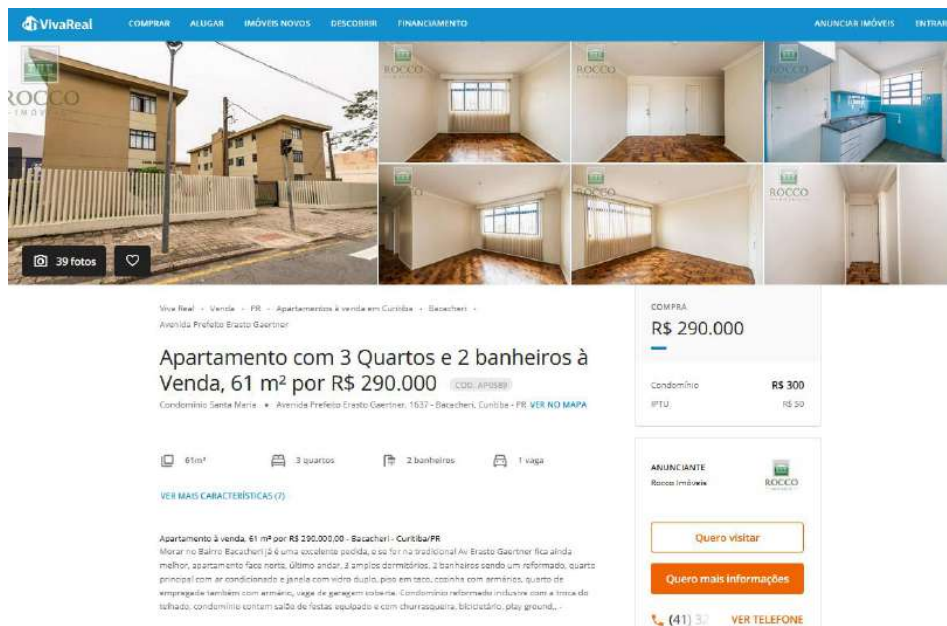
Quero visitar

Quero mais informações

(41) 95 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-71m2-venda-RS250000-id-94039614/>





VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

ROCCO

39 fotos

VivaReal - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Avenida Prefeito Erasmo Gaertner

### Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 61 m<sup>2</sup> por R\$ 290.000

CCO APISSE

Condomínio Santa Maria - Avenida Prefeito Erasmo Gaertner, 1637 - Bacacheri, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

61m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

Apartamento à venda, 61 m<sup>2</sup> por R\$ 290.000,00 - Bacacheri - Curitiba-PR  
Morar no Bairro Bacacheri é a melhor escolha possível, o seu for na tradicional Av. Erasmo Gaertner fica ainda melhor, apartamento face norte. Último andar. 3 amplos dormitórios, 2 banheiros sendo um reformado, quarto principal com ar condicionado e janela com vidro duplo, piso em taco, cozinha com armários, quarto de empregada também com armário, vaga de garagem sobreta. Condomínio reformado incluindo com a troca de fachada, condomínio contém sala de festas equipada e com churrasqueira, bicicletário play ground,...

COMPRA  
R\$ 290.000

Condomínio R\$ 300  
IPTU R\$ 50

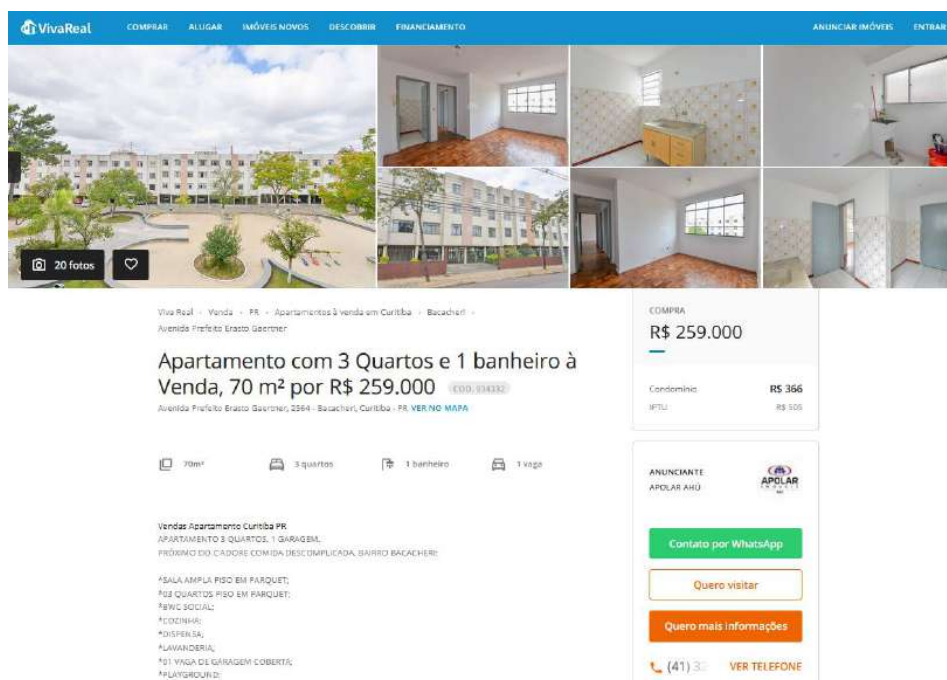
ANUNCIANTE  
Roccos Imóveis

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3333-3333 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-61m2-venda-RS290000-id-2509424477/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

20 fotos

VivaReal - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Avenida Prefeito Erasmo Gaertner

### Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 259.000

CCO 334332

Avenida Prefeito Erasmo Gaertner, 2264 - Bacacheri, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

70m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

Venda Apartamento Curitiba PR  
APARTAMENTO 3 QUARTOS, 1 GARAGEM,  
PRÓXIMO DO CADILORE COMIDA DESCOMPLICADA, BARRIO BACACHERI

\*SALA AMPLA PISO EM PARQUET;  
\*POZ QUARTOS PISO EM PARQUET;  
\*BANC SOCIAL;  
\*COCINA;  
\*DISPENSA;  
\*LAVANDERIA;  
\*01 VAGA DE GARAGEM COBERTA;  
\*PLAYGROUND;

COMPRA  
R\$ 259.000

Condomínio R\$ 366  
IPTU R\$ 506

ANUNCIANTE  
APOLAR AHU

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3333-3333 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-70m2-venda-RS259000-id-2520480011/>





VivaReal - Comprar Alugar Imóveis Novos Descubrir Financiamento Anunciar Imóveis Entrar

11 fotos

### Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 98 m<sup>2</sup> por R\$ 415.000

Avenida Paraná - Bacacheri, Curitiba - PR. VER NO MAPA

98m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (6)

Apartamento para venda com 98 metros quadrados com 3 quartos em Bacacheri - Curitiba - Paraná. Venda direta com proprietário. O apartamento está localizado no bairro Bacacheri com 98 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros.

COMPRA  
R\$ 415.000

Condomínio R\$ 797  
IPTU R\$ 800

ANUNCIANTE  
Igor Vieira

Contato por WhatsApp

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-98m2-venda-RS415000-id-2477268293/>

VivaReal - Comprar Alugar Imóveis Novos Descubrir Financiamento Anunciar Imóveis Entrar

19 fotos

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 78 m<sup>2</sup> por R\$ 278.000

Rua Aviação Cicero Marques, 53 - Bacacheri, Curitiba - PR. VER NO MAPA

78m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Apartamento para venda tem 78 metros quadrados com 2 quartos em Bacacheri - Curitiba - Paraná. Excelente apartamento 78m<sup>2</sup>, 02 dormitório com chuveiro quente, elevador, portaria 24h, Bairro Bacacheri - Curitiba - PR 81307-000. Excelente este sala 02 em blanda com varanda e churrasqueira, tela rebatível, graxa, pintura nova, cozinha com armários, aquecimento central, 2 quartos com armário, box com box, Elevador, interfone, quadra poli esportiva, playground, salão de festas, sala fitness, garagem coberta livre, portaria 24h, localização ótima esquina com a Av. Prefeito Erasmo Gasmer próximo ao quarteirão 27, 8log, mercado, Supermercado, restaurantes e farmácias, 300 m do Parque Bacacheri. Valor Aprox. Tax. cond. 360,00. Iptu 78,00, endereço Aviação Cicero Marques 53 Ed. Barcelona. Visitas pre agendadas e com parâmetros pelo corretor P: Whatts.

COMPRA  
R\$ 278.000

Condomínio R\$ 360  
IPTU R\$ 75

ANUNCIANTE  
Siegfried Von Wollke

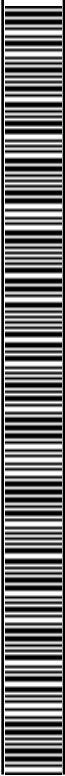
Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3111-1111 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-78m2-venda-RS278000-id-2519815883/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

15 fotos

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Rua Costa Rica

### Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m<sup>2</sup> por R\$ 272.964

Rua Costa Rica - Bacacheri, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

62m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento de 62 metros quadrados no bairro Bacacheri com 3 quartos. Apartamento 3 Dorm. Bem localizado no Bacacheri, semi-embalado, em frente ao Colégio Estadual Leoncio Coimbra, próximo do comércio, bancos, salão de beleza, comércio, restaurantes, Wal Mart, padaria 24 horas, farmácia 24 horas, costureira 24 horas e a 5 minutos a pé da estação subterrânea (Bartolomeu). Imóvel entregue com armários embutidos (quarto de casal e em um dos quartos de solteiro), elevador, interfone, portão eletrônico, câmeras de segurança, central de gás e garagem privativa coberta. Parque de lazer compartilhado no condomínio. Aceito Financiamento. Contato pelo call ou whats com Wilmar.

COMPRA  
R\$ 272.964

Condomínio R\$ 422  
IPTU R\$ 633

ANUNCIANTE  
edger goncalves

Contato por WhatsApp

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-62m2-venda-RS272964-id-2427746359/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

41 fotos Tour Virtual

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri - Rua Marcelino Nogueira

### Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 83 m<sup>2</sup> por R\$ 359.900

Condomínio Edifício Olimpus - Rua Marcelino Nogueira, 339 - Bacacheri, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

83m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

3 quartos em Bacacheri - Em frente ao Club Duque de Caxias  
\*\*\*\*\*TOUR VIRTUAL\*\*\*\*\*  
<https://www.fernandochollandphotography.com/tour-3d/5-imoveis-edificio-olimpus-bacacheri?id=1>

Edifício OLIMPUS.  
Foto com 3 quartos, estar social, room, jantac, área de serviço dep. de empregado e var de servi., Wc social, 3 quartos sendo 1 suite e 1 vaga em frente ao Clube Duque de Caxias.

COMPRA  
R\$ 359.900

Condomínio SOLICITAR  
IPTU R\$ 1.700

ANUNCIANTE  
HS CORRETORA DE SEGURO E IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-83m2-venda-RS359900-id-2518682973/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri

### Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 79 m<sup>2</sup> por R\$ 268.000

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

79m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)**

**Curitiba - Apartamento Padrão - Bacacheri**  
Já pensou em trazer sua família para morar ao lado do Parque Bacacheri? Um dos mais belos parques de Curitiba!!! muito verde com natureza e qualidade de vida.  
Apartamento ANEXO ao Parque Bacacheri, amplo, ensolarado, desocupado, vaga de garagem para dois carros, em um condomínio seguro, com portaria 24 horas, muita área de lazer, em uma localização privilegiada, perto de tudo que precisa e com taxa de condomínio baixa, esta é seguramente uma excelente opção.  
Diferenciais: bem iluminado, face norte, reformado com janelas todas em alumínio, desocupado, e no primeiro andar, apenas um lance de escadas.  
Possui uma ampla sala para dois ambientes, cozinha espaçosa e ensaiada, lavanderia ensolarada, três confortáveis dormitórios.

**COMPRA**  
R\$ 268.000

Condomínio R\$ 300  
IPTU R\$ 360

**ANUNCIANTE**  
VIVA WEB IMOBILIÁRIA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 90 [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-79m2-venda-RS268000-id-2519134844/>

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bacacheri

### Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m<sup>2</sup> por R\$ 359.000

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

89m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)**

**Maravilhoso Apartamento no Bacacheri!!!**  
Condomínio localizado no bairro Bacacheri em excelente região e próximo a diversos estabelecimentos comerciais. Apartamento possui 88,89m<sup>2</sup> de área privativa composto por três quartos, sendo uma suíte, ampla sala para dois ambientes, bent, cozinha, lavanderia e uma vaga de garagem fixa coberta. Imóvel recém reformado com ótimos acabamentos e ótima comodidade devido a localização a qual se encontra.  
Marque uma visita e aproveite essa oportunidade!!!

**COMPRA**  
R\$ 359.000

Condomínio R\$ 400  
IPTU SOLICITAR

**ANUNCIANTE**  
MUNHOZ IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 30 [VER TELEFONE](#)


<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bacacheri-bairros-curitiba-com-garagem-89m2-venda-RS359000-id-2500879385/>



# ANEXO II

## Memória de Cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8Z WXC78 K6DWF ZFZYA



**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>)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 2.582,78

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 75,5

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 195.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**





REGISTRO DE IMÓVEIS

2.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua Mal. Floriano Peixoto, 170  
5.º andar - Conj. 507 - Fone: 24-8387  
DR. DINIZ ALBERTO BORBA ROLIM  
Oficial Tabelar  
C. P. F. 000540829

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 1.902

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registroidores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cf5681ce-7d59-44dc-9d8b-3041eend95912

Apartamento de código A:33, ou seja bloco A-1, 3º andar, apartamento nº03, tipo 1, do Conjunto Residencial Jardim Almeida, localizado entre os apartamentos A:32 (ou nº2) e A:34 (ou nº4), com 85,43m² de área bruta, sendo 75,50m² de área construída ou exclusiva e 9,93m² de área comum e fração ideal do solo de 83,44m², edificado no terreno de forma irregular, medindo 44m. de frente para a Avenida Graciosa, atualmente denominada Prefeito Erasto Gaertner, nesta cidade, por 187,80m. de fundos de um lado e 184,30m. de outro, com 53m. de largura na linha de fundos, limitando pelos lados com terreno do Frigorífico Baggio S/A. (lote nº6.000) de um lado, e com propriedade pertencente ao Sr. Leon Maiczack de outro lado, e pelos fundos com terreno da União ou sucessores, havido pela transcrição nº26.719 do Livro 3-T deste Ofício. - As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens e confrontações do imóvel, nos termos do art. 21 § 1º do Provimento nº260 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. -

PROPRIETARIO - C. R. ALMEIDA S/A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC nº33.317.249/001.

H-1/M-1.902 - "SOTRAMAC S.A. IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PEÇAS PARA TRATORES", entidade de direito privado, sob forma de sociedade anônima, com sede e foro nesta Capital, CGC nº76.614.692/001-20, "Hipoteca" e imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-D.F., CGC nº00.360.305/0369, Valor CR\$-2.100.000,00 (dois milhões e cem mil cruzeiros), ao prazo de 7 (sete) anos, juros de 9% ao ano, por escritura lavrada pelo 12º Tabelião desta Capital, aos 29 de Novembro de 1.976, livro 43 fls. 307, em primeira e especial hipoteca. - Distribuída sob nº2.447 livro R-2, 3ª Distribuidor. - Protocolo auxiliar nº25.175. - Certificado de Quitação do INPS nº797.070. - Observações: Comparece como fiador o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A, aqui denominado BADEP, CGC nº76.510.908. - Comparece como interveniente Dadora, C.R. ALMEIDA S/A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC nº33.317.249/001. - Certificado de Quitação do INPS nº662.401. - Observações: No valor acima, acham-se incluídos outros imóveis. - Curitiba, 02 de Dezembro de 1.976. - *Diniz Rolim* custas: CR\$-626,00.-

AV-2/M-1.902 - Conforme documentação probatória datada de 06 de Agosto de 1.981, que fica arquivada neste Cartório, "Foi Alterada" a razão social de SOTRAMAC S.A. IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PEÇAS PARA TRATORES, para SOTRAMAC - IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PEÇAS PARA TRATORES LTDA. - Protocolo Geral nº55.879. - Curitiba, 10 de Agosto de 1.981. - *Diniz Rolim* custas+A.N.+Arg. CR\$-101,00.-

AV-3/M-1.902 - Por escritura lavrada pelo 12º Tabelião desta Capital, aos 22 de Junho de 1.981, livro 77-E fls. 123, "Fica Liberada" a hipoteca registrada sob nº01 desta matrícula. - Protocolo Geral nº55879. - Curitiba, 10 de Agosto de 1.981. - *Diniz Rolim* custas+A.M. CR\$-985,00.-

SEQUE NO VERSO

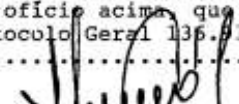
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registadores

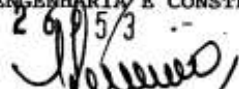
Este documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KILMENI - 16022021 1629 PROTOCOLO: S2 1020089788D

MATRÍCULA N.º 1902

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8Z WXC78 K6DWF ZFZYA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cf56b1ce-7b69-4fdb-988b-3041eed96912

CONTINUAÇÃO  
**R-4/M-1.902** - Conforme ofício nº 1209/93, expedido em 19 de Março de 1.993, pelo Juízo de Direito da Vara de Carta Precatória Civil desta Comarca de Curitiba-PR, que viabiliza o cumprimento da carta precatória sob nº 4581/92, oriunda da 3ª Vara Cível de Goiânia (GO), extraída dos autos de "Ação de Execução" nº 108/92, proposta pelo **BANCO DO ESTADO DE GOIÁS S.A.** contra **C.R. ALMEIDA S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**, inscrita no CGC/MP 33.317.249/0001-84 e **CECILIO DO REGO ALMEIDA**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro e empresário, portador do CPF 007.035.757-91, o imóvel que consta desta matrícula, além de outros, de propriedade da executada **C.R. ALMEIDA S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**, foi objeto de "penhora", para garantir o valor da execução em ditos autos, no total, em Fevereiro de 1.992, de **CR\$417.498.717,00**, como consta do ofício acima que fica arquivado neste Cartório sob nº **07465**.- Protocolo Geral 135.110.- Curitiba, 23 de Março de 1.993.....  
Custas: 756 VRC=CR\$560.952,00.- O Oficial: 

**R.05/M-1.902.- PROTOCOLO GERAL: 176319 DE 16 ABR 2001** --  
**CANCELAMENTO DE PENHORA**:- Procedo a presente averbação para consignar que a penhora a que se refere o R.04 desta matrícula foi **CANCELADA**, conforme solicitado no Ofício nº 3216/2001 datado de 02 Abril 2001, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 2106/2001 do Juízo de Direito da Vara de Carta Precatória Cível desta Comarca, oriunda da Terceira Vara Cível da Comarca de Goiânia(GO), que foi extraída dos Autos de Execução nº 108/92, proposta pelo **BANCO DO ESTADO DE GOIÁS** contra **CR ALMEIDA S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** ofício este que aqui fica arquivado sob nº **29953** --  
CUSTAS: 1293,6 VRC.-  
CURITIBA, **16 ABR 2001** -- O REGISTRADOR: 

**R-06/M-1.902.** PROTOCOLO GERAL 192.684 DO LIVRO 01. DATA: 19 de fevereiro de 2004. TÍTULO - **TRANSFERÊNCIA DE SOCIEDADE POR COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**: - FORMA DO TÍTULO: Por escritura pública lavrada às folhas 078/094 do livro 607-E, aos 10 de dezembro de 2002, no 12º (Décimo Segundo) Serviço Notarial desta Comarca de Curitiba (PR), extraída por certidão aos 19 de março de 2003, acompanhada de escritura pública de re-ratificação lavrada às folhas 169/174 do Livro 26-N aos 02 de fevereiro de 2004, no Serviço Notarial do Distrito de São Luis, Comarca de Londrina (PR), a firma **C.R. ALMEIDA S/A - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** (CNPJ/MP nº 33.317.249/0001-84), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Teófilo Otoni nº 63, 3º andar, na cidade do Rio de Janeiro (RJ), no ato das aludidas escrituras representada por Pedro Beltrão Fraletti (C.I. RG 1.185.579-2-PR e CPF 316.695.549-15), brasileiro, divorciado, engenheiro civil, residente e domiciliado na rua Roberto Dias Lopes nº 220, apartamento 2001, na cidade do Rio de Janeiro (RJ), **TRANSFERIU mediante integralização em bens imóveis o imóvel ora matriculado** (havido na forma do que consta do registro anterior retro mencionado), juntamente com os imóveis matriculados nesta serventia sob nº 1.090, 1.099 e 1.901, todas do Livro 02-RG, à firma **VARUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MP nº 05.442.208/0001-84), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Alameda Dom Pedro II nº 441, nesta Capital, no ato das referidas escrituras representada por Henrique do Rego Almeida Filho (C.I. RG 3.239.294-6-PR e CPF 838.869.829-04), brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, no valor estimado em **R\$127.817,04** (cento e vinte e sete mil oitocentos e dezessete reais e quatro centavos). OBSERVAÇÃO: Na escritura pública de re-ratificação constou declaração da transmitente, sob as penas da Lei que o imóvel em questão não

SEGUI

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA ALMEIDA - 18022021 1529 PROTOCOLO: S2 1020089788D


Registradores



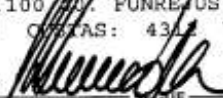


RUBRICA	FICHA
	01/Mat. 1.902

CONTINUAÇÃO

faz parte de seu ativo permanente de acordo com a instrução normativa SRF nº 85. FUNREJUS: GUIA PG DE R\$435,00. DOI: Emitida a SRF por esta Serventia. Dou fé.-  
Custas: 4312 VRC = R\$.452,76 (jb/cn).  
Curitiba, 08 de março de 2004. O REGISTRADOR: 

**R-07/M-1.902 - (Protocolo 230.518 de 07/10/2009) - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL** - Por escritura pública de incorporação de bens imóveis para integralização do capital social, lavrada às folhas 133/137/138/139 do livro 758-E, aos 06 de novembro de 2007, no 12º Serviço Notarial desta Comarca, e escritura pública de aditamento, retificação e ratificação, lavrada às folhas 020/021, do livro 1286-NA aos 26 de outubro de 2009 no 5º Serviço Notarial desta Comarca, acompanhadas de requerimento assinado e firmado nesta cidade aos 26 de outubro de 2009, que fica aqui arquivado sob o nº **060860**, a **VARUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** (CNPJ/MF nº 05.442.208/0001-84), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Alameda Dom Pedro II nº 441, nesta Capital, devidamente representada, **TRANSFERIU** o imóvel objeto desta matrícula (havido na forma do que consta do R-06), juntamente com outros imóveis, **em virtude de integralização do capital social**, à firma **ALMEIDA SERVIÇOS DE CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ/MF nº 79.777.520/0001-65), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Teófilo Ottoni nº 63, 3º andar, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de **R\$.11.589.246,00** (onze milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais), sem condições. **OBSERVAÇÕES:** 1) Foram apresentadas e ficam aqui arquivadas a CND do INSS 392052009-14001012, emitida aos 01/10/2009 e válida até 30/03/2010 e a CND Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida aos 25/08/2009 e válida até 21/02/2010, ambas em nome da sócia integralizante; 2) Na guia de recolhimento do ITBI da PMC consta de que este imóvel possui a Indicação Fiscal nº **76-106-005.018-2**. **IMPOSTOS:** ITBI: GUIA PMC 42901 (29/09/2009) paga sobre avaliação de R\$.97.800,00. FUNREJUS: GUIA PG de R\$.609,00. DOI: Emitida a SRF por esta Serventia. Dou fé. Custas: 4312 VRC = R\$.452,76. (mc/pns).  
Curitiba, 09 de novembro de 2009. O REGISTRADOR: 

**R-08/1.902 - (Protocolo 265.810 de 17/04/2013) - INCORPORAÇÃO DA SOCIEDADE** - Conforme solicitado no requerimento assinado e firmado nesta cidade aos 17 de abril de 2013, acompanhado da Certidão de Baixa de Inscrição no CNPJ e demais documentações probatórias, os quais ficam arquivados nesta serventia sob o nº **082389**, **ALMEIDA SERVIÇOS DE CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ/MF nº 79.777.520/0001-65), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Teófilo Ottoni nº 63 - 3º andar - na cidade do Rio de Janeiro/RJ, nesta Capital, **TRANSFERIU**, em virtude de incorporação de sociedade, o imóvel a que se refere esta matrícula, a **CR.ALMEIDA S/A - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** (CNPJ/MF nº 33.317.249/0001-84), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Teófilo Ottoni nº 63 3º andar, nesta Capital, sendo o valor do patrimônio líquido de R\$.21.437.636,65. Dou fé. **IMPOSTOS:** ITBI: GUIA PMC 15060/2013 (02/05/2013) paga sobre avaliação de R\$.130.100,00. FUNREJUS: GUIA PG de R\$.260,20 (base de cálculo ITBI). **CUSTAS:** 4312 VRC = R\$.607,99 (sp\*\*/tm).  
Curitiba, 16 de maio de 2013. O REGISTRADOR: 

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cf661c0c-7669-4f4c-908b-3041e0d96912

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KALMEIA - 16/02/2021 15:29 PROTOCOLO: SZ 102/0089788/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8Z WXC78 K6DWF ZFZYA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e o hash de 3601 co-7699-446c-958b-3041 eed95912

CONTINUAÇÃO

**AV-9-1.902 - (Protocolo 320.148 de 19/06/2018) - RETIFICAÇÃO -**  
Nos termos do artigo 213, inciso I, "a", Lei 6015/73, retifica-se a presente matrícula para consignar a correta numeração sequencial desta ficha, como sendo nº **02/Mat.1902**, e não como constou. Dou fé. (jk).

Curitiba, 20 de junho de 2010. REGISTRADORA: 

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 1.902, Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Curitiba, 16 de fevereiro de 2021. Certidão emitida às 15:01:26.

Mariana Carvalho Pozenato Martins

Oficial do Registro

José Marcos de Castro/ Rosilda Klimeki/ Ana Paula Soares/ Angela Cristina Delfino Ribas dos Santos/ Andressa Aparecida dos Santos/ Alessandra Rodrigues Soares Reis - Escreventes

Buscas R\$ 4,55; Certidão da matrícula R\$ 30,20; SELO (FUNARPEN) R\$ 5,25 ISS: R\$1,39  
FUNREJUS: R\$8,67 FUNDEP: R\$1,74 TOTAL: R\$51,80. Tha.



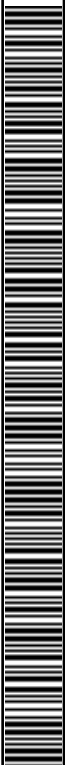
SEGUE

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KLIMEKI - 16022021 1529 PROTOCOLO: S2 1020089789D



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8Z WXC78 K6DWF ZFZYA



# **ANEXO IV**

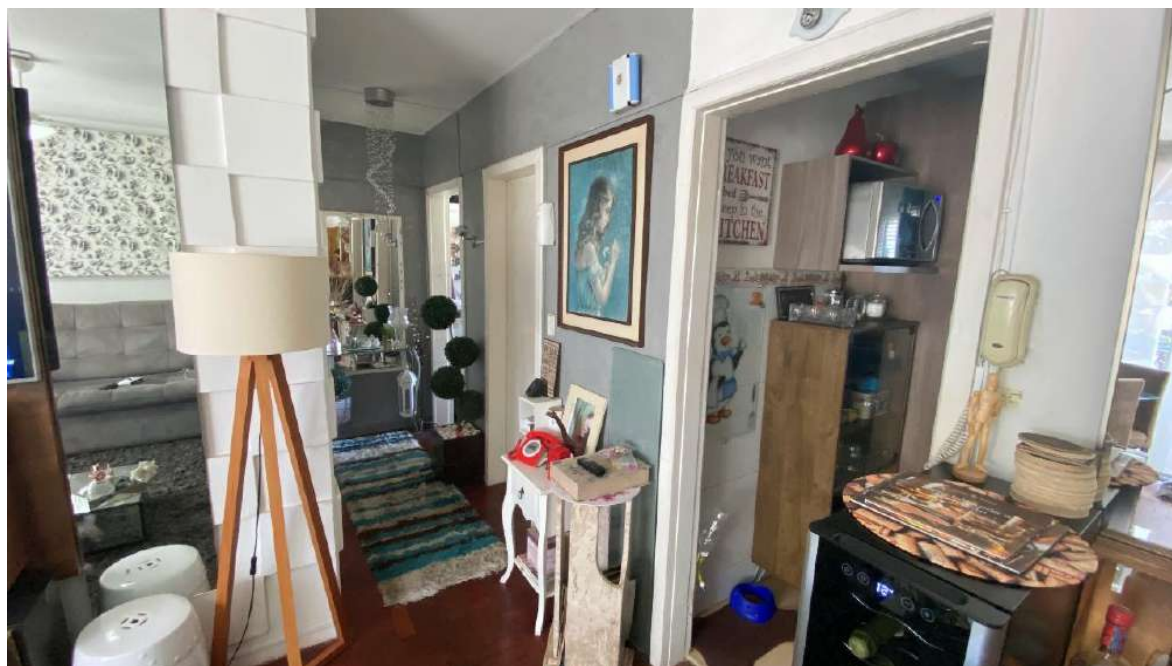
## **Fotos do Imóvel**







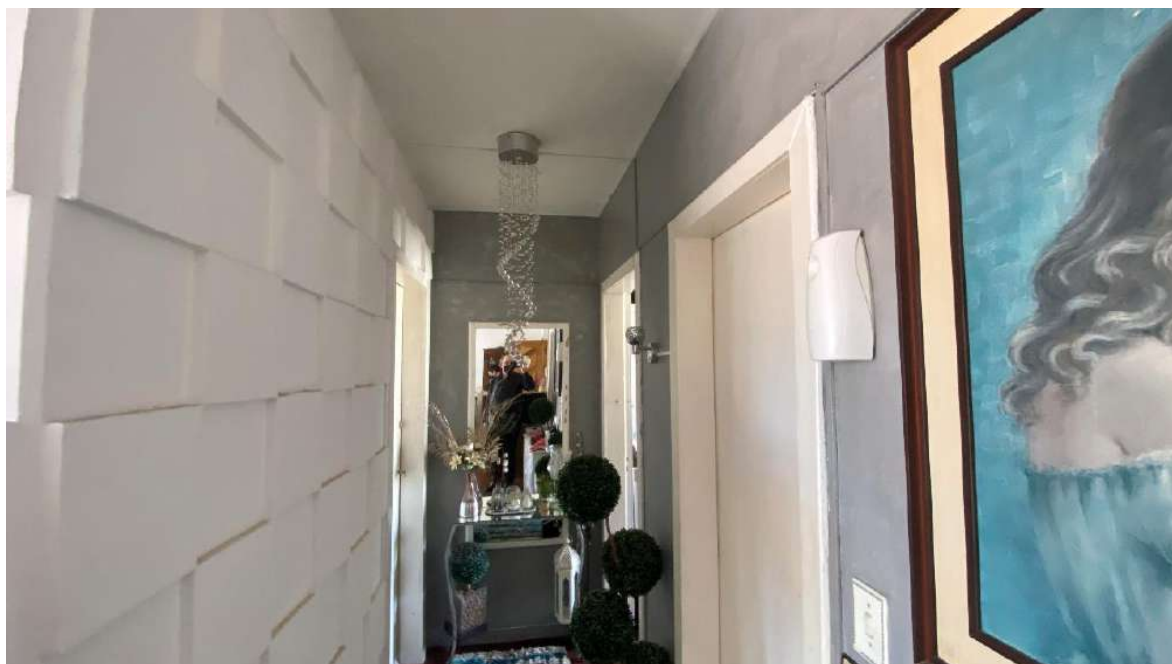






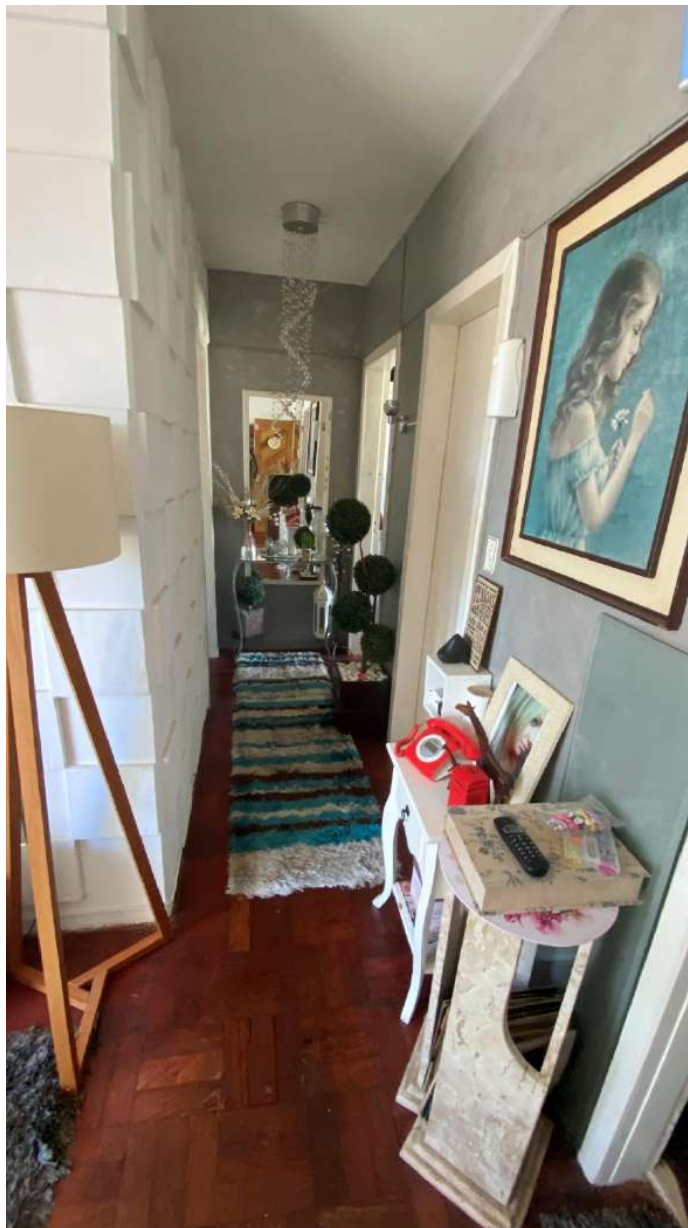


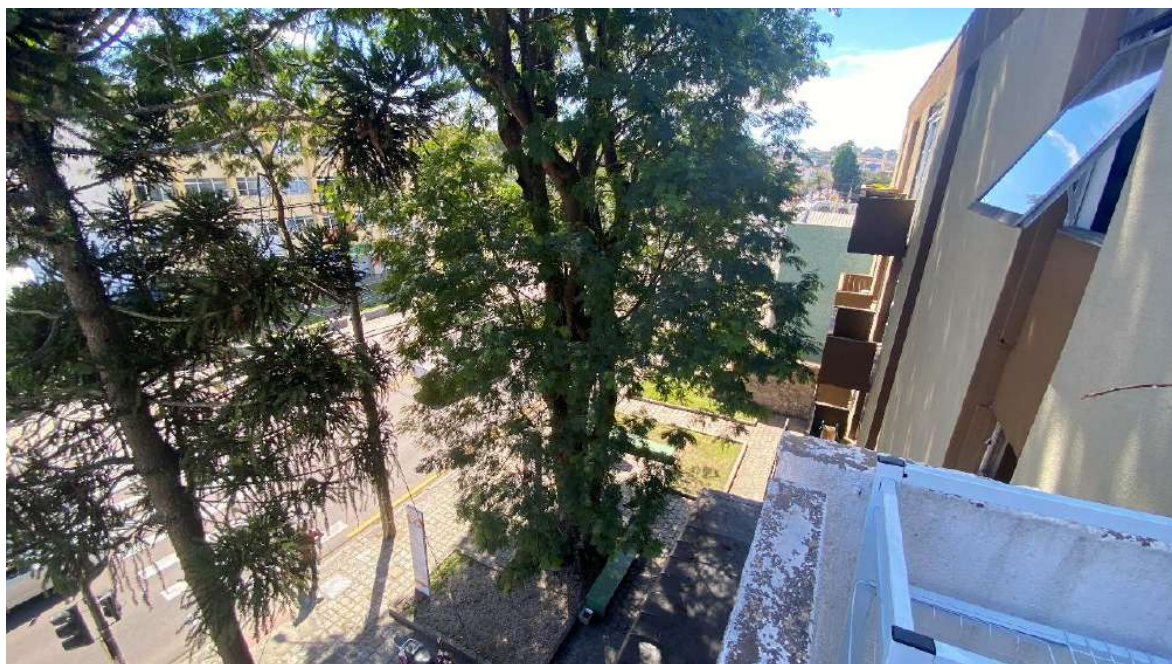






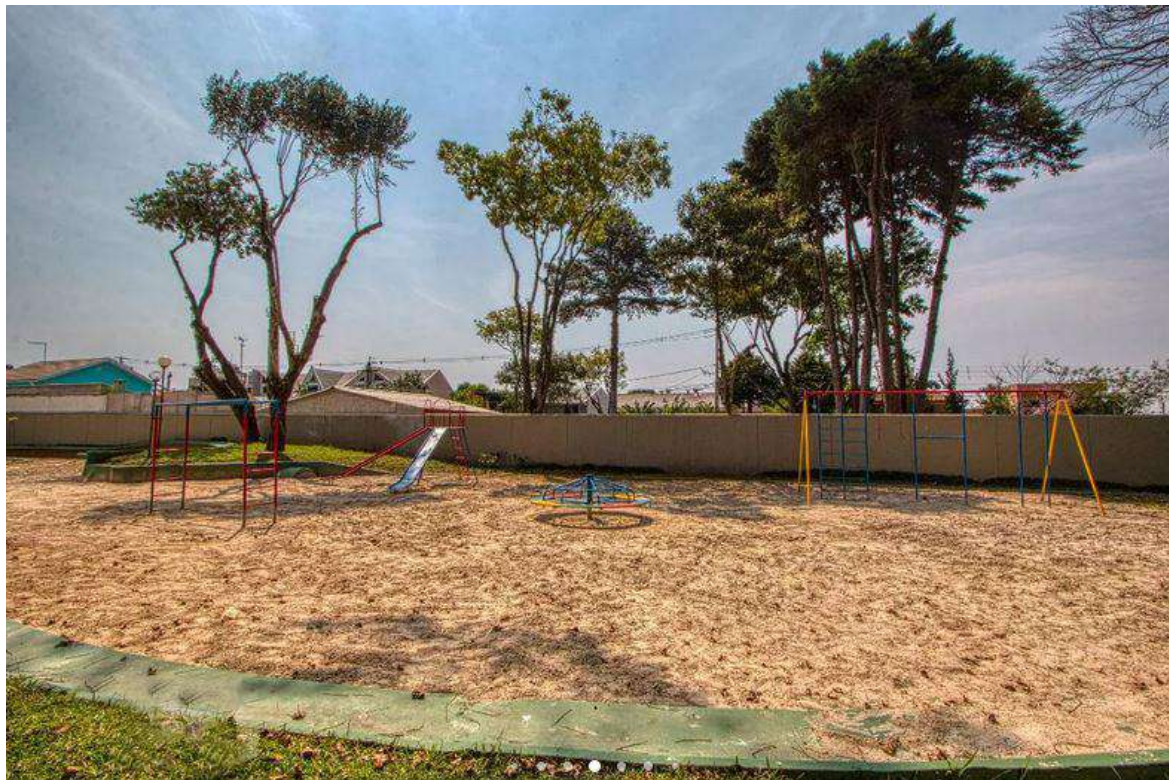
















# ANEXO V

## Quadros e Tabelas



**Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<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>

