



PODER JUDICIÁRIO

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

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 13.1, para instruir os **Autos nº 0007064-10.1999.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA (CNPJ 76.417.005/0001-86) em face de ARTIDOR DOS SANTOS PADILHA FILHO (CPF 434.241.479-15), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 32.210 do 3º Registro de Imóveis desta Capital, Indicação Fiscal nº 36.022.015.000-1.

REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ PRAÇA ZACARIAS, 80 - CONJUNTO 1008 10º ANDAR - FONE: 233-0815 OFICIAL VITALICIA Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN CPF 429.054.869-53	REGISTRO GERAL	FICHA -1-
	MATRÍCULA Nº 32.210	RUBRICA L. de U.

Imóvel: Lote de terreno n. 5, configurado no croqui 10.082 da Municipalidade, nesta capital, medindo 15,50 metros de frente para a rua Professor Ewaldo Schiebler; pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, mede 31,85 metros, confrontando com terreno de Jovino Pereira de Faria, com IF. 36.022.016.000; pelo lado esquerdo mede 31,85 metros, onde confronta com terreno de Ricardo Leite Neto, com IF. 36.022.14.000; e no fundo mede 15,50 metros, onde confronta com Alonso Vaz Rodrigues, com IF. 36.022.024.000; com a área de 493,67m². Contendo uma casa residencial em alvenaria, sob n. 641. Indicação fiscal 36.022.015.000.1.-

Proprietários: Lusivander Furlani Leite e sua mulher Maria Aparecida Leaes Leite, brasileiros, ele bancário, portador da CI. 1.047.288, ela professora, portadora da CI. 416.157-RGS, e CPF.MF. 006.143.860, residentes nesta capital.-

Registro anterior: 49.710, livro 3-X, deste ofício.-
Curitiba, 13 de fevereiro de 1995.

Leila Gomes de Ribeiro Urban
Oficial

=====
Observação: medidas e confrontações fornecidas pelas partes, conforme provimento 88/1993 da Corregedoria de Justiça.-
=====

R.1- 32.210.
Compra e venda. Título: Instrumento particular de venda e compra, com financiamento, pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, data do de 25.11.1994, do qual uma via fica arquivada. **Adquirentes:-** Artidor dos Santos Padilha Filho e sua mulher Sueli Marcia Medeiros Padilha, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ele comerciante, ela economiária, portadores das CI.RG. - 3.007.434-3-Pr, e 1.652.146-9-Pr, e CPF.MF. 434.241.479-15 e 510.

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: Lote de terreno nº 5, medindo 15,50 metros de frente para a Rua Professor Ewaldo Schiebler, pelo lado direito mede 31,85 metros, pelo lado esquerdo mede 31,85 metros, e no fundo mede 15,50 metros, com a área de 493,67m², contendo uma casa residencial térrea, em alvenaria, com aproximadamente 240,00m² de área total construída, sob nº 641, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 32.210 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 36.022.015.000-1.



FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

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

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 1.699.000,00	440,00	R\$ 3.861,36
2	R\$ 1.166.000,00	294,00	R\$ 3.965,99
3	R\$ 850.000,00	238,00	R\$ 3.571,43
4	R\$ 895.000,00	157,00	R\$ 5.700,64
5	R\$ 1.299.909,00	300,00	R\$ 4.333,03
6	R\$ 990.000,00	264,00	R\$ 3.750,00
7	R\$ 899.000,00	170,00	R\$ 5.288,24
8	R\$ 1.580.000,00	481,00	R\$ 3.284,82
9	R\$ 1.949.900,00	422,00	R\$ 4.620,62
10	R\$ 1.250.000,00	290,00	R\$ 4.310,34

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

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR (M²)	LOCALIZAÇÃO		ÁREA ÚTIL	MULTIPLICAÇÃO DE FATORES	VALOR (M²) AJUSTADO
		PVG	Correl.			
1	3.861,36	797,17	1,000	1,164	1,164	R\$ 4.493,15
2	3.965,99	797,17	1,000	1,052	1,052	R\$ 4.172,39
3	3.571,43	797,17	1,000	0,998	0,998	R\$ 3.563,96
4	5.700,64	797,17	1,000	0,899	0,899	R\$ 5.126,79
5	4.333,03	797,17	1,000	1,057	1,057	R\$ 4.581,62
6	3.750,00	797,17	1,000	1,024	1,024	R\$ 3.840,43
7	5.288,24	797,17	1,000	0,917	0,917	R\$ 4.851,43
8	3.284,82	797,17	1,000	1,190	1,190	R\$ 3.908,37
9	4.620,62	797,17	1,000	1,152	1,152	R\$ 5.320,78
10	4.310,34	797,17	1,000	1,048	1,048	R\$ 4.519,17
VALOR MÉDIO AJUSTADO						R\$ 4.437,81

Para chegarmos ao valor do m² ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando ao valor de R\$ 4.437,81 o m². Em vistoria externa *in loco*, considerou-se que o avaliando se encontra em um estado de conservação entre necessitando de reparos simples e importantes (Item F do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel de aproximadamente 50 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,6384 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, chegando ao valor final do m² de R\$ 2.833,10. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado com o arredondamento permitido pela ABNT.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria externa *in loco*, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 32.210 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba, **avalio o imóvel por R\$ 685.000,00 (seiscentos 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

Casa ampla e arejada com 3 quartos à venda, 290 m² por R\$ 1.699.000 - Jardim Social - Curitiba/PR 

Anunciante: **Casagrande Imóveis - J1813**

Valor	R\$ 1.699.000
--------------	----------------------

- Área total: 440m²
- Área útil: 290m²
- Quartos: 3
- Banheiros: 3
- Suite: 1
- Vagas: 4
- Idade do imóvel: 52 anos

Casa ampla, totalmente térrea, arejada e bem distribuída no coração do Jardim Social. Teto em gesso, lareira, clarebóias em vidro deixando a casa com uma iluminação natural,
3 quartos - 1 suite com closet;
1 banheiro e mais lavabo;
Churrasqueira;
Lavanderia;
Cozinha;



Rua Dicesar Plaisant 100, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-ampla-e-arejada-com-3-quartos-a-venda-290-2960154596.html>

AMOSTRA 02

ÓTIMA CASA 294.M² - AMPLA COM 5 QUARTOS - EDÍCULA - GAR.COBERTA - RESIDENCIAL / COMERCIAL - NO JAR 

Anunciante: **Imobiliária Juvevê Vendas**

Valor	R\$ 1.166.000
--------------	----------------------

- Área total: 294m²
- Área útil: 294m²
- Quartos: 4
- Banheiros: 5
- Vagas: 5
- Idade do imóvel: 30 anos

EM LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA PRÓXIMO DAS AV. NOSSA SENHORA DA LUZ E PRES. WASHINGTON LUIZ, ESTANDO A 300 M DO SUP. FESTIVAL, CENTROS COMERCIAIS E DE FÁCIL ACESSO AO CENTRO DA CIDADE.

CASA ESTILO ANTIGO NO PADRÃO COLONIAL EM ÓTIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO COM 5 QUARTOS, PEÇAS AMPLAS EM DOIS PAVTOS COM 294,29M² DE ÁREA ÚTIL E QUINTAL COM EDÍCULA SOB TERRENO DE 416,00M².



PROFESSOR EWALDO SCHIEBLER 480, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-casa-294-m-sup2--ampla-com-5-quartos-edicula-2958807571.html>



AMOSTRA 03

Casa à venda - no Jardim Social



Anunciante: **Paulo Celles Imóveis - Venda**

Valor	R\$ 850.000
--------------	--------------------

Área total: 238m²
Quartos: 3
Banheiros: 2
Suite: 1
Vagas: 4
Idade do imóvel: 50 anos

Localizado em um dos melhores bairros de Curitiba para se morar em uma tranquila rua arborizada, próximo de todo tipo de comércio como supermercado, farmácias, restaurantes, bancos etc. Com acesso fácil as vias de grande fluxo de veículos a apenas 10 min do centro da cidade.
Casa de 3 quartos precisando de atualização e reparos no telhado com 238m² e mais edícula com 2 quartos com churrasqueira nos fundos, terreno com 417,40m².
Venha morar em uma região nobre e valorizada com tudo perto de você!



Engenheiro Carlos Westermann 93, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-social-2964119959.html>

AMOSTRA 04

Casa à venda - no Jardim Social



Anunciante: **Apolar Jardim Social**

Valor	R\$ 895.000
--------------	--------------------

Área total: 157m²
Área útil: 157m²
Quartos: 3
Banheiros: 3
Vagas: 3
Idade do imóvel: 40 anos

APOLAR VENDE EXCENTE IMÓVEL NO JARDIM SOCIAL, CASA TERREA COM 157 M2 CONSTRUÍDOS E AVERBADOS.
TERRENO DE ESQUINA COM 360M2 SENDO 20M2 PARA RUA EWALDO SCHIEBLER E 18 M2 PARA RUA ARCÉSIO GUIMARAES.
CASA COM:
03 DORMITÓRIOS, SENDO UMA SUITE
01 BANHEIRO COM CERÂMICA E AZULEJO
01 COZINHA COM CERÂMICA E AZULEJO
01 SALA DE ESTAR COM CARPET SÃO CARLOS VERDE



Rua Professor Ewaldo Schiebler 1064, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-social-2962677955.html>



AMOSTRA 05

RESIDENCIA NO JARDIM SOCIAL



Anunciante: **Sillos Imóveis**

Valor	R\$ 1.299.909
-------	---------------

- Área total: 418m²
- Área útil: 300m²
- Quartos: 7
- Banheiros: 6
- Suites: 4
- Vagas: 4
- Idade do imóvel: 42 anos

Casa no Jardim Social, bem localizada com terreno amplo de 418m² e 300m² de área construída, alvenaria, esquina.
Contendo, armários na cozinha, copa, espaço gourmet, despensa, 07 quartos, 04 salas, 02 suítes, escritório, lareira, varanda, garagem 02 fechadas e 02 abertas, interfone, e um quintal espaçoso e aconchegante.
Piso interno taco e externo cerâmico. - 26/04/2022

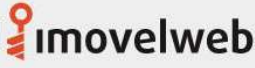


Avenida República do Libano 253, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencia-no-jardim-social-2963510150.html>

AMOSTRA 06

CASA TÉRREA E ESPAÇOSA NO JARDIM SOCIAL



Anunciante: **Sabrina Iglesias Investimentos Imobiliários**

Valor	R\$ 990.000
-------	-------------

- Área total: 455m²
- Área útil: 264m²
- Quartos: 3
- Banheiros: 5
- Vagas: 4

Casa térrea com 264m², cômodos amplos, perfeita para um retrofit.
Ampla sala com 3 ambientes, lareira e um pequeno jardim de inverno que trás claridade ao ambiente. Lavabo já modernizado.
A cozinha pode ser integrada a copa, que atualmente está separada e também dá acesso ao jardim de inverno.
São 3 quartos super amplos, sendo 1 deles suíte, onde o banheiro já foi reformado. O outro banheiro é imenso. Aquecimento a gás.
Conta ainda com quarto e banheiro de empregada.



Rua Professor Ewaldo Schiebler, 1231, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-e-espacosa-no-jardim-social-2960312264.html>



AMOSTRA 07

IMOBILIARIA JUEVE VENDE
RESIDENCIA JARDIM SOCIAL RUA
EDGARD STELFELD, 1289 RAPHAEL PAPA AABT TREVO



Anunciante: Imobiliária Jueve Vendas

Valor	R\$ 899.000
Área total: 170m²	
Área útil: 170m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 3	
Vagas: 5	

Excelente residência em ótima localização, paralela a Rua Raphael Papa, CCV e AABT. Composta por sala ampla, lavabo, copa, 4 dormitórios sendo uma suíte com hidro e armário, banheiro social com armário, cozinha com armários planejados, lavabo, área de serviço, despensa, garagem para vários carros sendo 3 cobertos e churrasqueira à convênio. Aos fundos quintal com canil, sistema de alarme, portas e janelas com pantográficas.

TERRENO MEDINDO 12 METROS DE FRENTE POR 34,5 DE EXTENSÃO, TOTALIZANDO 414,00 METROS QUADRADOS

AGENDE UMA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES



EDGARD STELFELD 1289, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imobiliaria-jueve-vende-residencia-jardim-social-rua-2933306464.html>

AMOSTRA 08

CASA ESPACOSA E COM PISCINA NO
JARDIM SOCIAL



Anunciante: J8 Imoveis

Valor	R\$ 1.580.000
Área total: 481m²	
Área útil: 481m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 6	
Suites: 2	
Vagas: 6	
Idade do imóvel: 43 anos	

Casa muito bem construída com amplos cômodos, super iluminada, em excelente localização. De esquina, com piscina com aquecimento solar e jardim.

São quatro quartos sendo 2 suítes, 2 lares, sendo uma delas no living social.

A casa possui ainda escritório, biblioteca e 2 cozinhas! Uma na parte superior e outra na parte inferior, onde tem também a outra lareira, mais uma sala de TV, copa e garagem.

São 403,60 m2 averbados e aproximadamente 80,00m2 não averbados. Piso.



Manoel Correia de Freitas 480, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-espacosa-e-com-piscina-no-jardim-social-2964373325.html>

AMOSTRA 09

Casa mobiliada 4 dormitórios, 422 m² à venda - Jardim Social - Curitiba/PR 

Anunciante: **RE/MAX BRAVO**

Valor	R\$ 1.949.900
--------------	----------------------

- Área total: 720m²
- Área útil: 422m²
- Quartos: 4
- Banheiros: 5
- Suite: 1
- Vagas: 5
- Idade do imóvel: 45 anos

Casa localizada no Jardim Social, com uma área de 422 m² o imóvel dispõe de um salão gourmet com lareira e cozinha associada, além de quatro dormitórios todos com ar-condicionado e armários planejados sendo uma suite com hidromassagem, sala de TV com lareira, sala de visitas com lavabo, escritório e sala de jantar.

Na área externa, possui uma varanda com churrasqueira com acesso ao quintal com árvores frutíferas, e uma excelente adega. Por ser um terreno amplo o imóvel ainda dispõe de cinco vagas de garagem, além da segurança que a residência trás com portas blindadas em aço.



Rua Manoel Correia Freitas, 618, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-mobiliada-4-dormitorios-422-m-sup2--a-venda-2960703201.html>

AMOSTRA 10

PERMUTA/VENDE 290m² no Coração do Jr Social (lote 602m² - 16,60m FR) a 60m Praça Villa Lobos 

Anunciante: **Bella Torre Imóveis**

Valor	R\$ 1.250.000
--------------	----------------------

- Área total: 602m²
- Área útil: 290m²
- Quartos: 3
- Banheiros: 4
- Suite: 1
- Vagas: 8
- Idade do imóvel: 52 anos

Ótima residência com 290m² para PERMUTA OU VENDA, edificada em lote de terreno com 602m² (16,60 FR x 36m LT), localizada no coração do Jr Social (a 60m da Praça Villa Lobos e a 150m do Bosque Portugal, esta casa é dividida em 32 pavimentos, sendo o 1º pavimento (térreo) temos o hall social, lavabo, amplo living para 03 ambientes, sala de refeições, 03 bons quartos (amplo suite c/closet), bwc social e copa/cozinha, no piso inferior, temos um amplo salão de festas com churrasqueira e bwc, garagem para 02 carros cobertas e 06 carros descoberta, lavanderia, dependência completa de empregada e quintal.



Rua Atilio Gasparini 135, Jardim Social, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/permuta-venda-290-m-sup2--no-coracao-do-jr-social-2964165998.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

Área útil: $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

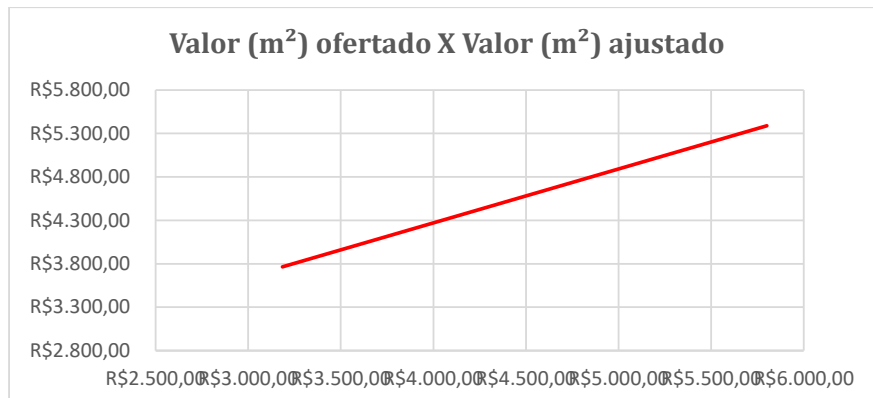
e) Intervalo de Confiança

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

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

média	4.437,81
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	570,2828809
raiz de n	3,16227766
resultado	249,4092262
inferior	4.188,40
superior	4.687,22
% em torno da média	0,1124
Grau III ≤ 30%	11,24%





CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, com o arredondamento permitido pela ABNT, 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) x Coef. Depreciação (*k*)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 4.437,81

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 240,00

Coef. Depreciação (*k*) = 0,6384

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 685.000,00



ANEXO III
Documentação do Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ PRAÇA ZACARIAS, 80 - CONJUNTO 1008 10º ANDAR - FONE: 233-0815 OFICIAL VITALICIA Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN CPF 429.054.869-53	REGISTRO GERAL	FICHA -1-
	MATRÍCULA Nº: 32.210	RUBRICA L. de R. U.

Imóvel: Lote de terreno n. 5, configurado no croqui 10.082 da Municipalidade, nesta capital, medindo 15,50 metros de frente para a rua Professor Ewaldo Schiebler; pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, mede 31,85 metros, confrontando com terreno de Jovino Pereira de Faria, com IF. 36.022.016.000; pelo lado esquerdo mede 31,85 metros, onde confronta com terreno de Ricardo Leite Neto, com IF. 36.022.14.000; e no fundo mede 15,50 metros, onde confronta com Alonso Vaz Rodrigues, com IF. 36.022.024.000; com a área de 493,67m². Contendo uma casa residencial em alvenaria, sob n. 641. Indicação fiscal 36.022.015.000.1.-

Proprietários: Lusivander Furlani Leite e sua mulher Maria Aparecida Leaes Leite, brasileiros, ele bancário, portador da CI. 1.047.288, ela professora, portadora da CI. 416.157-RGS, e CPF.MF. 006.143.860, residentes nesta capital.-

Registro anterior: 49.710, livro 3-X, deste ofício.-
Curitiba, 13 de fevereiro de 1995.

Lya Gomy de Ribeiro Urban
Oficial

=====
Observação: medidas e confrontações fornecidas pelas partes, conforme provimento 88/1993 da Corregedoria de Justiça.-
=====

R.1- 32.210.
Compra e venda. Título: Instrumento particular de venda e compra, com financiamento, pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, data do de 25.11.1994, do qual uma via fica arquivada. **Adquirentes:** Artidor dos Santos Padilha Filho e sua mulher Sueli Marcia Medeiros Padilha, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ele comerciante, ela economista, portadores das CI.RG. - 3.007.434-3-Pr, e 1.652.146-9-Pr, e CPF.MF. 434.241.479-15 e 510.644.059-91, residentes na rua Professor Ewaldo Schiebler, 641, nesta capital. **Transmitentes:** Lusivander Furlani Leite e sua mulher Maria Aparecida Leaes Leite, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, em 15.01.1971, ele bancário, ela do lar, portadores das CI. 13.035.193-SP e 13.035.192-SP, e CPF.MF. 006.143.860-04, residentes na rua Critipa, 57, ap. 61-C, São Paulo-SP. **Credora hipotecária:** Companhia Real de Crédito Imobiliário, com sede na Avenida Paulista, 1374, 3º andar, em São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF. 62.500.376/0001-12. **Valor:** R\$70.000,00, com as condições do contrato. **ITBI - 194.918,** sobre R\$70.000,00. **distribuição 026 - de 25.1.95. Prot. 86.946 de 13.2.95. Dou fé.** Curitiba, 13 de fevereiro de 1995. c/3652 VRC- R\$189,90.-

Lya Gomy de Ribeiro Urban
Oficial

=====
R.2 - 32.210.
Hipoteca de 1º grau. Título: Contrato mencionado no R.1 acima. - **Credora:** Companhia Real de Crédito Imobiliário, já qualificada. - **Devedores:** Artidor dos Santos Padilha Filho sua mulher Sueli Marcia Medeiros Padilha, já qualificados. **Valor:** R\$48.000,00. **Prazo:**

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
32.210

CONTINUAÇÃO	
180 meses. <u>Juros</u>: taxa anual nominal de 11,3865% e efetiva de 11,9999%. Demais condições do contrato. Prot. 86.946 de 13.2.95. Dou - fé. Curitiba, 13 de fevereiro de 1995. c/1826 VRC- R\$94,95.- <u>Luiz Gomes de Brito Wilson</u> Oficial	
R. 3 - 32.210 (Protocolo 148.689 de 30/04/2008). Penhora. <u>Título</u>: Nos termos do Ofício nº 4.051/2008, expedido em 23 de abril de 2008, nos autos 44.129/2001 de Execução Fiscal do Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública desta comarca, que fica arquivado. <u>Requerente</u>: Município de Curitiba. <u>Requerido</u>: Artidor dos Santos Padilha Filho. <u>Valor</u>: R\$ 2.030,35. Dou fé. Curitiba, 30 de abril de 2008. Custas nihil. <u>Lucas de Silva</u> registradora	
R-4/32.210 - (Protocolo 154.370 de 05/05/2009). Penhora. <u>Título</u>: Ofício nº 5.369/2009 expedido em 14 de abril de 2.009 nos autos 53.339/2004 de Execução Fiscal do Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública desta comarca, que fica arquivado. <u>Requerente</u>: Município de Curitiba. <u>Requerido</u>: Artidor dos Santos Padilha Filho. <u>Valor</u>: R\$ 3.721,94. <u>Observação</u>: O valor devido ao Funrejus deverá ser incluído na conta final do processo e comprovado nos autos, nos termos do item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça. Dou fé. Curitiba, 05 de maio de 2.009. Custas nihil. <u>Lucas de Silva</u> registradora	
R. 5 - 32.210 - (Protocolo 155.890 de 30/07/2009). Arresto. <u>Título</u>: Mandado expedido em 20.7.2009, nos autos nº 76.320/2008, do Juízo de Direito da 3ª vara da fazenda nesta cidade, que fica arquivado. <u>Requerente</u>: Município de Curitiba. <u>Requerido</u>: Artidor dos Santos Padilha filho. <u>Valor</u>: R\$ 1.085,41. <u>Observação</u>: o valor devido ao Funrejus não foi recolhimento antecipadamente a este registro, razão pela qual deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 1/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 30 de julho de 2009. Custas nihil. <u>Lucas de Silva</u> registradora	
R.6/32.210 (Protocolo nº 191.283 de 10/12/2014). Penhora. <u>Título</u>: Certidão expedida em 03 de novembro de 2014, nos autos de Execução Hipotecária nº 64.127/1996 do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, que fica arquivada. <u>Requerente</u>: Banco ABN AMRO Real S/A - Aymoré Financiamentos. <u>Requeridos</u>: Artidor dos Santos Padilha Filho e Sueli Marcia Medeiros Padilha. <u>Valor</u>: R\$73.282,10. Foi recolhida a verba do Funrejus, através da guia nº 24000000000277532-1, no valor de R\$1.821,20. Dou fé. Curitiba, 10 de dezembro de 2014. Custas: 1293,6 VRC - R\$203,10. <u>Lucas de Silva</u> Registradora	
R-7/32.210 - (Protocolo nº 242.995 de 13/12/2021). SEGUIE	



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CURITIBA - PARANÁ
Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora

FICHA N.º
02
32.210

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

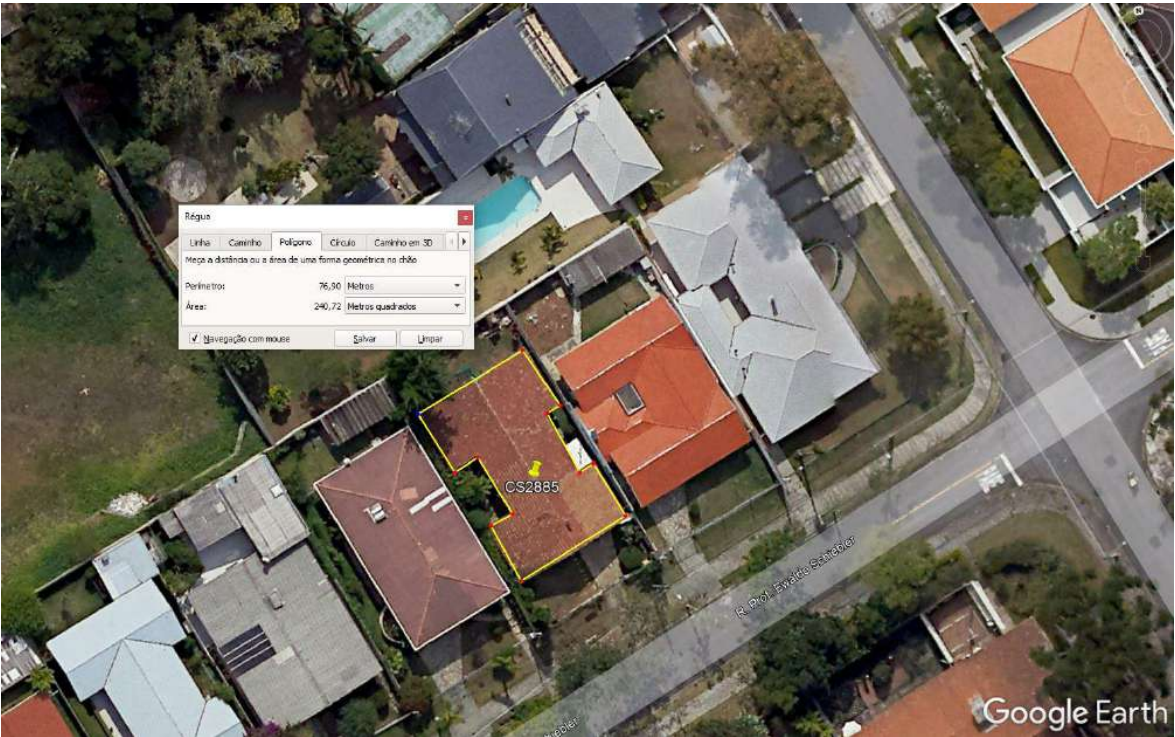
PENHORA. Título: Nos termos do ofício nº 0009066-84.1998.8.16.0185 expedido em 03 de dezembro de 2021, nos autos nº 0009066-84.1998.8.16.0185 de Execução Fiscal da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, que fica arquivado. **Exequente:** Município de Curitiba/PR (CNPJ: 76.417.005/0001-86). **Executado:** Artidor dos Santos Padilha Filho. **Terceiro:** Sueli Marcia Medeiros Padilha. **Valor:** R\$518,83. **Observação:** Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b-19, da Lei estadual 12.216/1998. Dou fé. Curitiba, 17 de dezembro de 2021. Emolumentos: 378,00 VRC R\$82,03, Fundep: R\$4,10; ISS: R\$3,28. Selo Funarpen: 0384v.wYD5L.qY8bW-Cj60.4iT5x. R\$5,25. (a receber)

Registradora

NAO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

SEQUE





ANEXO IV

Fotos do Imóvel

















ANEXO V

Quadros e Tabelas

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

