



PODER JUDICIÁRIO

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 138.1, para instruir os **Autos nº 0017943-94.2009.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por MARINA ESTEVES SANTOS (CPF 643.953.609-00), em face de CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES NOTÁRIOS E REGISTRADORES (CNPJ 77.748.556/0001-95), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 30.019 do 2º Registro de Imóveis desta Capital.

LIVRO 2 -	
CURITIBA - CARTÓRIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS Praça Osório 370 - 10.º Andar Conj. 1001 - Fone: 233-7282	REGISTRO GERAL
Dra. Milene Berthier Name Lucchesi Oficial Titular - C.P.F. 583.084.409-58 Dr. Antonio Carlos Lucchesi Filho JURAMENTADO	FICHA - 1 -
CURITIBA - PARANÁ	MATRÍCULA N.º 30.019
	RUBRICA <i>[Assinatura]</i>

IMÓVEL - Conjunto sob nº 72 (setenta e dois), com a área privativa de 64,87m², área comum de 49,13m² e a área total de 114,00m², localizado no 7º andar ou 9º pavimento do **EDIFÍCIO REAL MADRID**, situado à rua da Glória nº 393, nesta Capital e a fração ideal de 0,04933 ou 25,20m² que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, terreno este constituído do lote AB2, com a indicação fiscal nº 32-077-109.000 do Cadastro Municipal, medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua da Glória, à direita de quem da rua olha com 33,80m (trinta e três metros e oitenta centímetros), com frontando com o lote AB1 do espólio de Hortos João Charin, 16,50m (dezesseis metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com Hermenegildo Chinasso e ao lado esquerdo 31,00m (trinta e um metros) com o lote AB3 do espólio de Horst João Charin.....

PROPRIETÁRIA - **CONSTRUTORA ADRIÁTICA LTDA**, com sede nesta Capital, à rua Saldanha Marinho nº 1763, conjunto 32, inscrita no CGC/MF sob nº 82.351.727/0001-88.....

REGISTRO ANTERIOR - R-3 da matrícula nº 27.731 do livro 02, Registro Geral deste Cartório, datado de 21 de Janeiro de 1.991.....

Curitiba, 22 de Maio de 1.992.- O Oficial: *[Assinatura]*

R-1/M-30.019 - Por escritura pública lavrada às fls. 130 do livro 387-N, aos 15 de Maio de 1.992, nas notas do 10º Tabelião desta Capital, a firma **CONSTRUTORA ADRIÁTICA LTDA**, supra identificada, vendeu, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, à **TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A. - TELEPAR**, com sede nesta Capital, à Av. Manoel Ribas nº 115, inscrita no CGC/MF sob nº 76.535.764/0001-43, pela importância de **Cr\$180.000.000,00** (cento e oitenta milhões de cruzeiros) devidamente quitada. (Protocolo Geral nº 132.575 - Sisa nº 108.239 -Aval.Cr\$180.000.578,14 - eai).- Curitiba, 22 de Maio de 1.992.....

Custas: 1.050 VRC=Cr\$111.037,50.- O Oficial: *[Assinatura]*



1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

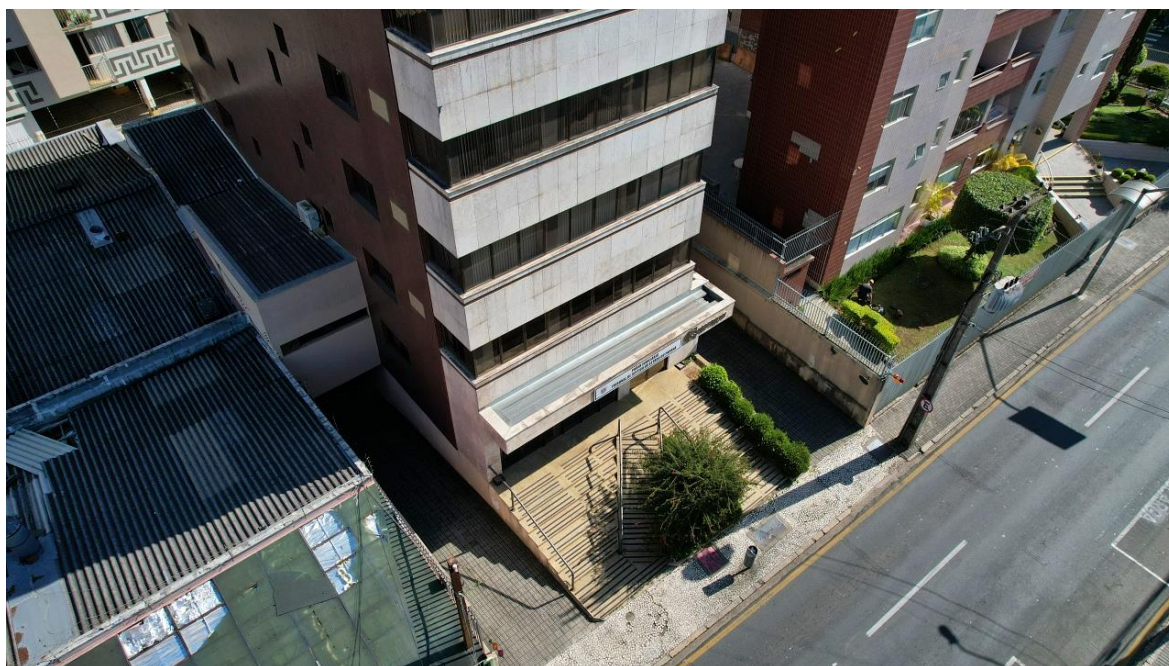
Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

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

Conjunto sob nº 72, com a área privativa de 64,87m², área comum de 49,13m² e a área total de 114,00m², localizado no 7º andar ou 9º pavimento do Edifício Real Madri, situado à Rua da Glória nº 393, nesta capital, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 30.019 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 13 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 6.613,86, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 210.000,00	35,00	R\$ 6.000,00
2	R\$ 280.000,00	44,00	R\$ 6.363,64
3	R\$ 265.000,00	33,00	R\$ 8.030,30
4	R\$ 170.000,00	24,00	R\$ 7.083,33
5	R\$ 215.000,00	31,00	R\$ 6.935,48
6	R\$ 310.000,00	32,00	R\$ 9.687,50
7	R\$ 650.000,00	94,00	R\$ 6.914,89
8	R\$ 395.000,00	85,00	R\$ 4.647,06
9	R\$ 350.000,00	50,00	R\$ 7.000,00
10	R\$ 265.000,00	44,00	R\$ 6.022,73
11	R\$ 220.000,00	35,00	R\$ 6.285,71
12	R\$ 290.000,00	44,00	R\$ 6.590,91
13	R\$ 190.000,00	43,00	R\$ 4.418,60

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. Atribuiu-se ao avaliando um estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (Item D do Quadro 1 – Estado de Conservação). Assim, considerando a idade do imóvel de aproximadamente 29 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7160 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, assim chegando ao valor final do m² para o avaliando em R\$ 4.778,79 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado com o arredondamento permitido pela ABNT.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 30.019, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Sala comercial no Centro Cívico - ARYA 1



Anunciante: **ARYA 1 IMÓVEIS LTDA - ME**

Valor	R\$ 210.000
Condomínio	278
Área total: 42m ²	
Área útil: 35m ²	
Idade do imóvel: 39 anos	

Excelente sala comercial no coração do Centro Cívico, localização privilegiada na Av. Cândido de Abreu, entre o Shopping Mueller e a Prefeitura de Curitiba. A sala é muito iluminada e tranquila e tem ampla e agradável vista para a região. Além disso, possui também sala de recepção, copa e lavabo com bancadas de granito. Não perca esta chance, ligue e agende uma visita!

Áreas Privativas **Áreas Comuns**

Copa	Portaria 24 horas Salão de festas WC para empregados
------	------------------------------------------------------------




Avenida Cândido de Abreu 427, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-centro-civico-arya-1-2957949038.html>

AMOSTRA 02

CONJUNTO COMERCIAL CENTRO CIVICO






Anunciante: **Comissária Bourguignon - 1236J**

Valor	R\$ 280.000
Valor	R\$ 900
Condomínio	400
Área total: 64m ²	
Área útil: 44m ²	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 25 anos	

Conjunto Comercial Centro Cívico, 3 salas, copa, BWC e garagem. Em ótimo estado de conservação.

Áreas Comuns

Acesso asfaltado
Acesso para deficientes
Câmeras de segurança
Elevador



AVENIDA CANDIDO DE ABREU 526, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-centro-civico-2932525921.html>



AMOSTRA 03

Comercial à venda - no Centro Cívico



Anunciante: **Especiale Vendas**

Valor	R\$ 265.000
🏠 Condomínio	290
📏 Área total: 44m²	
📏 Área útil: 33m²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 23 anos	

Localizado em local nobre do Centro Cívico, prédio com 23 pavimentos, 08 Conjuntos Comerciais por andar, 03 elevadores; portaria 24 horas. A sala possui cozinha e banheiro. Próximo ao TJPR,

Áreas Privativas

Escritório




📍 Cândido de Abreu 660, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2957912874.html>

AMOSTRA 04

Excelente Conj. Comercial no Centro Cívico






Anunciante: **SHIRA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 170.000
📏 Área total: 32m²	
📏 Área útil: 24m²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 29 anos	

Excelente Conjunto Comercial no Centro Cívico com 24,05 m² de Área Privativa. Contendo uma Sala, BWC, pequena copa e recepção. Agende já sua visita!

Áreas Comuns

De esquina
Elevador
Portão Eletrônico
Portaria 24 horas



📍 Rua Senador Xavier da Silva, , Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-conj.-comercial-no-centro-civico-2955514866.html>



AMOSTRA 05

Sala à venda, 31 m² por R\$ 215.000,00 -  **imovelweb**
Centro Cívico - Curitiba/PR

Anunciante: **Otimóveis**

Valor	R\$ 215.000
🏠 Condomínio	279
📏 Área total: 40m ²	
📏 Área útil: 31m ²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 23 anos	

Sala comercial em localização estratégica no Centro Cívico.
O imóvel atualmente encontra-se locado.

O edifício localiza-se em região estratégica do Centro Cívico, a duas quadras da Prefeitura, com facilidade de acesso a órgãos governamentais e diversos tipos de serviços, tais como restaurantes, agências bancárias, transporte coletivo e próximo ao Shopping Mueller.

Sala comercial com 32m² de área privativa, montada com móveis planejados, divisória de vidro para sala de reuniões, piso em porcelanato e ar condicionado. Andar alto, ensolarado e com lavabo.

O condomínio oferece portaria 24 horas, monitoramento de câmeras e identificação para sua segurança.

Agende agora mesmo sua visita.

* Sujeito à verificação de disponibilidade e à mudança de preço.



📍 Avenida Cândido de Abreu 469, Centro Cívico, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-31-m-sup2--por-r\\$215.000-centro-civico-2950572782.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-31-m-sup2--por-r$215.000-centro-civico-2950572782.html)

AMOSTRA 06

EXCELENTE SALA COMERCIAL - J8  **imovelweb**
IMOVEIS

Anunciante: **J8 Imoveis**

Valor	R\$ 310.000
🏠 Condomínio	288
📏 Área total: 40m ²	
📏 Área útil: 32m ²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 25 anos	

Venha instalar sua empresa na avenida Cândido de Abreu, onde tudo acontece!

Próximo à shopping, redes de serviços de alimentação, bancos, lazer e ao lado do palácio do governo e prefeitura.

Edifício Palladion, visual contemporâneo com fachada de vidro, moderno e imponente. Portaria com controle de acesso.

Sala comercial com piso instalado, banheiro, copa e iluminação.

Venha visitar!

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

Portaria 24 horas Elevador Suites



📍 Cândido de Abreu, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-sala-comercial-j8-imoveis-2958202021.html>



AMOSTRA 07

Venda de CONJUNTO COMERCIAL em CURITIBA, PR

Anunciante: **Ponto Mil Imóveis**

Valor	R\$ 650.000
🏠 Condomínio	600
📏 Área total: 122m²	
📏 Área útil: 94m²	
🚿 Banheiros: 2	
📅 Idade do imóvel: 22 anos	

02 CONJUNTOS LOCALIZADOS NO 7º ANDAR DO OU 8º PAVIMENTO. CONDOMÍNIO: * EDIFÍCIO SOBRAL PINTO*. TENDO ÁREA TOTAL DE 121,89 E EXCLUSIVA DE 94,44M2, CONDOMÍNIO PORTARIA 24:00 HORAS, SALÃO DE FESTAS. CONTENDO: SALA DE REUNIÃO, SALA DE ESPERA, RECEPÇÃO, 02 BWC, COPA. TODAS AS SALA COM CABEAMENTOS DE REDE, LOCAL PARA INSTALAÇÃO DE SERVIDORES E SWITCH. OBS: IMÓVEL LOCADO POR: R\$ 2.500,00 MENSAL VALOR DE CONDOMÍNIO: R\$ 600,00. IPTU R\$ 100,00 POR PARCELA.

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

Salão de festas Copa



📍

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-conjunto-comercial-em-curitiba-pr-2943551611.html>

AMOSTRA 08

Conjunto comercial para comprar no

Anunciante: **Imobiliária Confiança**

Valor	R\$ 395.000
🏠 Condomínio	650
📏 Área total: 85m²	
📏 Área útil: 85m²	
🚿 Banheiro: 1	

Duas salas comerciais que foram unificadas, juntas somam 84,80 m² de área privativa, distribuída em vão livre com uma copa e um banheiro.

Salas localizadas no 13º andar do condomínio José Conrado Riedel, localizado na Avenida Cândido de Abreu nº 427. - 09/11/2021

Áreas Privativas

Aceita Financiamento
Elevador



📍 Avenida Cândido de Abreu 427, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-para-comprar-no-2951651178.html>



AMOSTRA 09

Comercial à venda - no Centro Cívico

Anunciante: **Nestmob Imobiliária**

Valor	R\$ 350.000
Condomínio	560
Área total: 95m ²	
Área útil: 50m ²	
Vaga: 1	

Sala comercial ampla, bem localizada no Centro Cívico com janela, copa e BWC.

CARACTERÍSTICAS:

- Hall, sala recepção ampla com janela;
- Escritório amplo com janela, copa e BWC.

ACABAMENTOS:

- Hall com piso em granito, salas com piso laminado,
- Copa e BWC com piso e tampo em granito.
- 1 vaga de garagem no SS1.

BENEFICÍCIAS:

- Armários/estantes nas salas com mesas de trabalho e tampo travertino;
- Gesso com iluminação embutida;
- Armário na copa;
- BWC com armário e espelho;
- Cortinas.



Rua da Glória , Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2953560891.html>

AMOSTRA 10

Sala à venda, 44 m² por R\$ 265.000,00 - Centro Cívico - Curitiba/PR

Anunciante: **Imobiliária Pesquisa**




Valor	R\$ 265.000
Condomínio	380
Área total: 64m ²	
Área útil: 44m ²	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 32 anos	

Ótima sala comercial de 44m², no eixo comercial do Centro Cívico, próximo ao Shopping Mueller, Prefeitura, Poder Judiciário entre outros setores, com vaga de garagem.

- A Sala possui uma divisória de drywall dividindo a sala em dois ambientes, existe a possibilidade de retirar caso seja necessário. - 09/11/2021

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

Sistema de alarme	Ar condicionado
	Armário de cozinha
	Copa



Avenida Cândido de Abreu 526, Centro Cívico, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-44-m-sup2--por-r\\$265.000-centro-civico-2958065629.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-44-m-sup2--por-r$265.000-centro-civico-2958065629.html)



AMOSTRA 11

Comercial à venda - no Centro Cívico

Anunciante: **Apolar Hauer**

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	350
Área total: 42m²	
Área útil: 35m²	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 29 anos	

EXCELENTE SALA COMERCIAL NO CENTRO CÍVICO, BEM ENSOLARADA, NO CORAÇÃO DE CURITIBA, COM GARAGEM INDIVIDUAL.

- Ante sala com mesa, balcão de recepção e poltronas de espera;
- Sala com armários, balcão embutidos, maca, frigobar e lustre com ventilador;
- Lavabo;
- Garagem demarcada;

VISITE E COMPRE SEU IMÓVEL DE FORMA TOTALMENTE ONLINE
1º PASSO – Contate nossa loja pelo WhatsApp / Telefone / E-mail / Site / Portais



Rua Senador Xavier Da Silva 488, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2954814113.html>

AMOSTRA 12

Comercial à venda - no Centro Cívico

Anunciante: **Galvão Vendas**

Valor	R\$ 290.000
Condomínio	442
Área total: 73m²	
Área útil: 44m²	
Banheiro: 1	

Localizada no bloco B, sala de esquina, muito boa, copa e bwc. Inquilino permanece ou desocupa de acordo com o interesse do comprador.
1 vaga de garagem



Candido de Abreu 526, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2958567006.html>



AMOSTRA 13

Comercial à venda - no Centro Cívico 

Anunciante: **SZL Imóveis**

Valor	R\$ 190.000
Condomínio	350
Área total: 56m²	
Área útil: 43m²	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 24 anos	

OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO!
Conjunto comercial em vão-livre, possui piso cerâmico e luminárias;
Sala com sacada e linda vista panorâmica;
Banheiro com tampo da pia em granito;
O edifício possui 06 salas por andar.



Avenida Cândido de Abreu 469, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2928103757.html>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = M = $\sum R\$ m2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

e) Depreciação

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

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

f) Intervalo de Confiança

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

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

média	6.613,86
intervalo de confiança	80%
n-1	12
n	13
t Student	1,356
desvio padrão	1341,692939
raiz de n	3,605551275
resultado	504,5929141
inferior	6.109,27
superior	7.119,45
% em torno da média	0,1526
Grau III \leq 30%	15,26%

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) x k

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 6.613,86

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 64,87

Coeficiente de depreciação (k) = 0,7160

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 310.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



CURITIBA - CARTÓRIO DO 2º
REGISTRO DE IMÓVEIS
Praça Osório 379 - 10.º Andar
Cesj. 1006 - Fone: 333-7282

Dra. Milene Berthier Name Lucchesi
Oficial Titular - CPF. 583.084.408-59
Dr. Antonio Carlos Lucchesi Filho
JURAMENTADO
CURITIBA - PARANÁ

LIVRO 2 -

REGISTRO GERAL

FICHA
- 1 -

MATRÍCULA N.º 30.019

RUBRICA

IMÓVEL - Conjunto sob nº 72 (setenta e dois), com a área privativa de 64,87m2, área comum de 49,13m2 e a área total de 114,00m2, localizado no 7º andar ou 9º pavimento do **EDIFÍCIO REAL MADRID**, situado à rua da Glória nº 393, nesta Capital e a fração ideal de 0,04933 ou 25,20m2 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, terre no este constituído do lote AB2, com a indicação fiscal nº 32-077-109.000 do Cadastro Municipal, medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua da Glória, à direita de quem da rua olha com 33,80m (trinta e três metros e oitenta centímetros), com frontando com o lote AB1 do espólio de Hortos João Charin, 16,50m (dezesesseis metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com Hermenegildo Chinasso e ao lado esquerdo 31,00m (trinta e um metros) com o lote AB3 do espólio de Horst João Charin.....

PROPRIETÁRIA - **CONSTRUTORA ADRIÁTICA LTDA**, com sede nesta Capital, à rua Saldanha Marinho nº 1763, conjunto 32, inscrita no CGC/MF sob nº 82.351.727/0001-88.....

REGISTRO ANTERIOR - R-3 da matrícula nº 27.731 do livro 02, Registro Geral deste Cartório, datado de 21 de Janeiro de 1.991.....

Curitiba, 22 de Maio de 1.992.- O Oficial:

R-1/M-30.019 - Por escritura pública lavrada às fls. 130 do livro 387-N, aos 15 de Maio de 1.992, nas notas do 10º Tabelião desta Capital, a firma **CONSTRUTORA ADRIÁTICA LTDA**, supra identificada, vendeu, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, à **TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A. - TELEPAR**, com sede nesta Capital, à Av. Manoel Ribas nº 115, inscrita no CGC/MF sob nº 76.535.764/0001-43, pela importância de **Cr\$180.000.000,00** (cento e oitenta milhões de cruzeiros) devidamente quitada. (Protocolo Geral nº 132.575 - Sisa nº 108.239 -Aval.Cr\$180.000.578,14 - eai).- Curitiba, 22 de Maio de 1.992.....

Custas: 1.050 VRC=Cr\$111.037,50.- O Oficial:

AV.2/30.019 [PROTOCOLO GERAL **174.848** DE 05.12.00. **ALTERAÇÃO**]:- A denominação social da compradora **TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A. - TELEPAR**, mencionada no R.1 desta matrícula foi **ALTERADA** para **BRASIL TELECOM S/A - TELEPAR BRASIL TELECOM**, com CNPJ 76.535.764/0321-85, como consta de requerimento firmado pela mesma proprietária em data de 04/12/00 o qual fica aqui arquivado sob nº **26.001**, juntamente com demais documentos probatórios.- DOU FÉ.-

CUSTAS: 60 VRC.-

CURITIBA, 05 DE DEZEMBRO DE 2000. O REGISTRADOR:

R-03-M/30.019. PROT.GERAL 184.593 (06.12.02). **TÍTULO (COMPRA/VENDA C/PACTO COMISSÓRIO)**:- Conforme escritura pública lavrada no Serviço Notarial e Distrital do Bacacheri, desta Comarca (Fls.190/195 Livro 0476-N), aos 18 de outubro de 2002. **VENDEDORA: BRASIL TELECOM S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta cidade, na Travessa Teixeira de Freitas, 75, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.535.764/0321-85, representada neste ato por seus procuradores Erenaldo Novossate e Irene Maria Killing, a qual declarou na escritura ter apresentado a Certidão Positiva de Débitos, com efeito de negativa do INSS sob nº 407892002-23001040, expedida em data de 14.10.02 e Certidão Positiva de Débitos com efeitos de negativa da Receita Federal, sob nº 5.591.211 expedida em 14.08.2002.- **OBJETO: O IMÓVEL DESTA**

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA N.º
3 0 0 1 9


CONTINUAÇÃO

MATRÍCULA (adquirido pela vendedora na forma que consta do R-01 supra mencionado), juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs. 30.005, 30.006, 30.007, 30.008, 30.009, 30.010, 30.011, 30.012, 30.013, 30.014, 30.015, 30.016, 30.017, 30.018, 30.020, 30.021, 30.022 e 30.023. **COMPRADORA: CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES NOTÁRIOS E REGISTRADORES**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta cidade, na Avenida Cândido de Abreu, 140, 5º andar, conj. 503/504, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 77.748.556/0001-95, neste ato representada por seu Presidente Luiz Fernando de Araújo Costa e seu Vice Presidente - Tesoureiro Alfredo Braz Arrotheia. **PREÇO: R\$ 1.300.000,00 (um milhão, trezentos mil reais)**, sendo pago neste ato a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) representados pelo cheque 715829 do Banco Mercantil de São Paulo S/A ag. 0179, da qual dão plena e geral quitação, e o saldo de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) deverá ser pago em 10 (dez) prestações mensais e sucessivas de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 28.11.2002 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, representadas por igual número de notas promissórias, que ficam vinculadas a presente escritura, servindo de quitação o pagamento da última nota promissória, a qual deverá ser quitada pela vendedora Brasil Telecom S/A. **CONDIÇÕES:** Sobre a respectiva transação foi aplicado o **PACTO COMISSÓRIO** estabelecido pelo Artigo 1.163 e parágrafo único do Código Civil Brasileiro. Foi convencionado entre as partes que em virtude do Termo de Compromisso assinado entre a Telepar Celular S/A e a vendedora Brasil Telecom S/A, com a concordância da ora compradora, firmado em data de 11.10.2002, o não cumprimento da cláusula segunda daquele Termo ou seja "O prazo final para retirada dos equipamentos de infra-estrutura finda em 23 de dezembro de 2002, impreterivelmente, dará o direito a compradora sustar os pagamentos das prestações vincendas até que seja efetivado o cumprimento da referida cláusula, sem prejuízo de quaisquer medidas judiciais cabíveis. **ITBI:** GUIA PMC 530833 (29.11.02) PG S/R\$ 64.638,00. **FUNREJUS:** GUIA RECOLHIDA NO VALOR DE R\$ 609,00 (ABRANGE OS IMOVEIS DAS MATRICULAS ACIMA REFERIDAS) **DOI:** EMITIDA E SERÁ ENVIADA A SRF PELO RESPECTIVO NOTÁRIO. Dou fé.-
Curitiba, 06 de dezembro de 2002.
Custas: 4312 VRC = R\$ 323,40.- O Registrador:

AV-04/M-30.019. PROTOCOLO GERAL 188.189 DO LIVRO 01, datado de 08 de Julho de 2003. **TÍTULO (ALTERAÇÃO):** Conforme solicitado no requerimento firmado e assinado nesta cidade aos 25 de Junho de 2003, ficando aqui arquivado sob n.º 034205, procedo a presente averbação para consignar que foi **ALTERADO para EDIFÍCIO CONPREVI** o nome do EDIFÍCIO REAL MADRID, do qual faz parte integrante o Conjunto n.º 72 objeto desta matrícula. Dou fé. -
Custas: 60 VRC = R\$ 6,30 (aac/cn).-
Curitiba, 09 de Julho de 2003. O REGISTRADOR:


AV-05/M-30.019. PROTOCOLO GERAL 190.319 DO LIVRO 01 DE 17 DE OUTUBRO DE 2003. TÍTULO (CANCELAMENTO): - Conforme carta firmada pela **BRASIL TELECOM S/A**, através de seus representantes, assinada nesta cidade aos 15 de setembro de 2003, a qual fica arquivada nesta serventia sob n.º 035309, procedo a presente averbação para consignar que fica **CANCELADO** o PACTO COMISSÓRIO MENCIONADO NA AQUISIÇÃO A QUE SE REFERE O R-03 DESTA MATRÍCULA, ficando o respectivo imóvel e ora matriculado liberado daquele ônus. Dou fé.-
CUSTAS: 2156 VRC = R\$ 226,38 (ntr/cn). -
Curitiba, 05 de novembro de 2003. O REGISTRADOR:

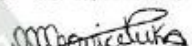
SEGUE

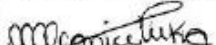
RUBRICA


FICHA
02/M-30.019

CONTINUAÇÃO

AV-6-30.019 - (Protocolo 300.714 de 25/07/2016) - AJUIZAMENTO DE AÇÃO
- Conforme solicitado no requerimento assinado e firmado nesta cidade aos 22 de julho de 2016, acompanhado de certidão específica para a averbação de que trata o art. 828 do CFC, expedida aos 20 de julho de 2016, pelo Cartório da 20ª Vara Cível desta Capital, autos de Execução nº 0017943-94.2009.8.16.0001, em que é credor **MARINA ESTEVES SANTOS** (CPF/MF sob nº 643.952.609-00) e como devedor **CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES, NOTÁRIOS E REGISTRADORES COMPREVI** (CNPJ/MF sob nº 77.748.556/0001-95), os quais ficam arquivados nesta Serventia sob nº **108.393**, averba-se o **AJUIZAMENTO DA AÇÃO**, no imóvel objeto desta matrícula. **VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA: R\$307.606,81** (trezentos e sete mil e seiscentos e seis reais e oitenta e um centavos), conforme cálculo realizado no dia 30 de junho de 2016. FUNREJUS GUIA nº 2400000001731252-7, recolhido no valor de 615,21 sobre a avaliação de R\$307.606,81. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$.235,43. (vs/kb). Curitiba, 05 de agosto de 2016. O REGISTRADOR: 

R-7-30.019 - (Protocolo 303.907 de 28/11/2016) - PENHORA
- Conforme Ofício nº 996/2016 expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Foz do Iguaçu/PR, em 25 de novembro de 2016, extraído dos autos nº 0026790-56.2013.8.16.0030 de Cumprimento de Sentença, onde é **exequentes ANGELA MARIA FRANCISCO** (CPF 037.974.359-08) **LINCOLN DOS SANTOS PENTEADO** (CPF 403.365.819-04), e **executado CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES, NOTÁRIOS E REGISTRADORES**, e Termo de Penhora expedido pelo aludido juízo em 03 de novembro de 2016, os quais ficam aqui arquivados sob o nº **110.493**, procedo ao presente registro para consignar que o **imóvel objeto desta matrícula**, juntamente com os imóveis matriculados nesta Serventia sob nºs **30.007** e **30.022** do Livro **02/RG**, foi **PENHORADO** para garantir a execução no valor de **R\$74.289,10** (setenta e quatro mil e duzentos e oitenta e nove reais e dez centavos), nos referidos autos. FUNREJUS: guia nº 24000000002104322-5 paga de R\$148,58 sobre o valor de R\$74.289,10. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$235,43. (kb/aps). Curitiba, 29 de novembro de 2016. O REGISTRADOR: 

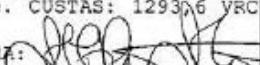
R-8-30.019 - (Protocolo 310.269 de 28/07/2017) - PENHORA
- Conforme requerimento assinado e firmado nesta Cidade aos 25 de julho de 2017, acompanhado do Termo de Penhora lavrada aos 03/05/2017, pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, os quais ficam arquivados nesta Serventia sob o nº **114.931**, extraído dos autos nº **0017943-94.2009.8.16.0001 (1512/2009)** em fase de cumprimento de sentença, onde é **exequente MARINA ESTEVES SANTOS** e **executado CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES NOTÁRIOS E REGISTRADORES COMPREVI**, procedo o presente registro para consignar que o **imóvel objeto desta matrícula**, foi **PENHORADO** para garantir a execução no valor de **R\$307.606,81** (atualizado em 30/06/2017). FUNREJUS: guia nº 14000000002766522-0 paga de R\$615,21 sobre o valor de R\$307.606,81. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$235,43. (kb/fnb). Curitiba, 03 de agosto de 2017. O REGISTRADOR: 

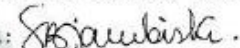
R-9-30.019 - (Protocolo 311.563 de 11/09/2017) - PENHORA
- Conforme termo de penhora e depósito lavrado pelo Juízo de Direito da 3ª


SEGUIE



CONTINUAÇÃO

Vara Cível de Curitiba - Projudi - Foro Central de Curitiba -
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Poder Judiciário do
Estado do Paraná, aos 25 de agosto de 2017, extraído do Processo nº
0009088-97.2007.8.16.0001 - Classe Processual: Cumprimento de
sentença - Assunto Principal: Espécies de Contratos, em que é
exequente HERMES EURIDES BRANDAO (CPF/MF nº 004.020.609-20) e
executada CARTEIRA DE PREVIDENCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃOS,
NOTÁRIOS E REGISTRADORES, o qual fica arquivado nesta Serventia,
procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto
desta matrícula, juntamente com o imóvel matriculado nesta
Serventia sob nº 30.006 do Livro 02/RG, foi PENHORADO para garantir
a execução no valor de R\$307.437,93 (trezentos e sete mil,
quatrocentos e trinta e sete reais e noventa e três centavos) nos
referidos autos. FUNREJUS: guia nº 1400000002899139-2 paga de
R\$614,88 sobre o valor de R\$307.437,93. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC
= R\$235,43. (jb/alc).
Curitiba, 13 de setembro de 2017. A REGISTRADORA: 

R-10-30.019 - (Protocolo 325.371 de 26/11/2018) - PENHORA
Conforme Termo de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 18ª
Vara Cível desta Cidade, aos 09 de novembro de 2018, extraído dos
Autos sob nº 0021553-27.2010.8.16.0004 de Cumprimento de Sentença,
tendo como exequente IRANI SALGADO DE SOUZA VILLEN (CPF/MF
005.267.119-49) e executado CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR
DOS ESCRIVÃOS, NOTÁRIOS E REGISTRADORES, o qual fica arquivado,
procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto
desta matrícula foi PENHORADO. Valor da causa: R\$1.468.084,82.
FUNREJUS: guia nº 14000000004209349-5 paga de R\$2.994,89 sobre o
valor de R\$1.497.447,32 (valor atualizado). Dou fé. CUSTAS: 1293,6
VRC = R\$249,66. (jm/aps).
Curitiba, 13 de dezembro de 2018. REGISTRADORA: 

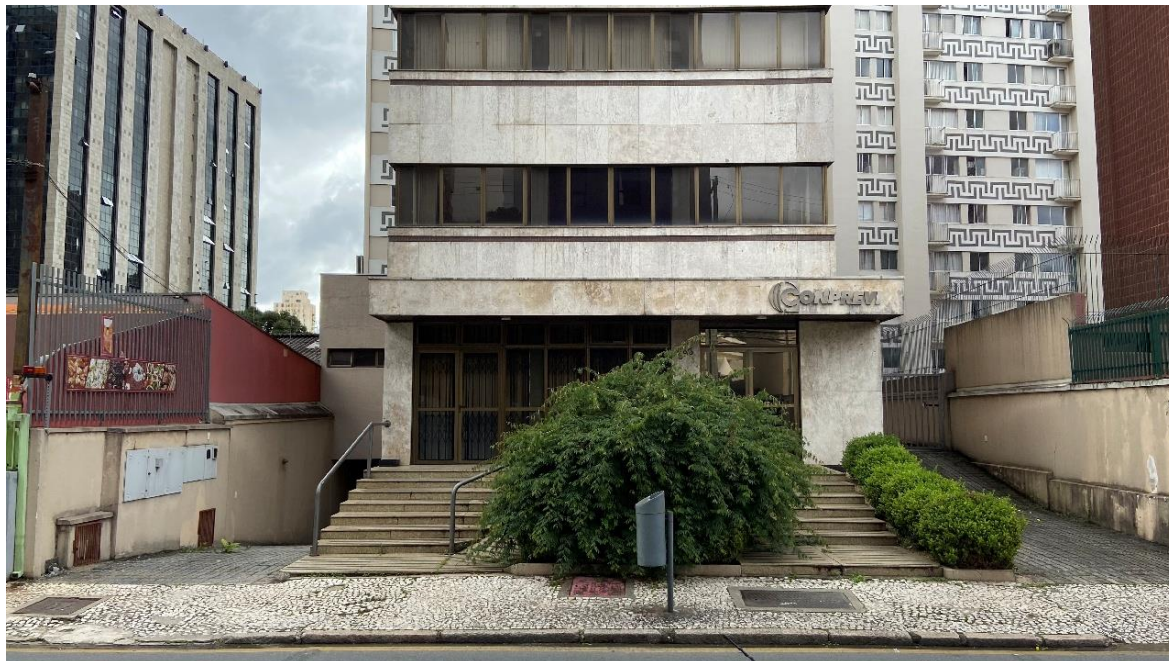
AV-11-30.019 - (Protocolo 340.848 de 09/03/2020) -
INDISPONIBILIDADE DE BENS - De conformidade com relação enviada
pela Central Nacional de Indisponibilidade, Protocolo nº
202003.0515.01081395-IA-730, Processo nº 00337403720148160001, da
16ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivada, averba-se a
INDISPONIBILIDADE do imóvel a que se refere esta matrícula
pertencente à CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃOS,
NOTÁRIOS E REGISTRADORES CONPREVI - (CNPJ 77.748.556/0001-95).
Custas: 630 VRC = R\$121,59 (Custas e Funrejus - a receber).
Oficializado o Juízo competente. Dou fé.
Curitiba, 11 de março de 2020. REGISTRADORA: 

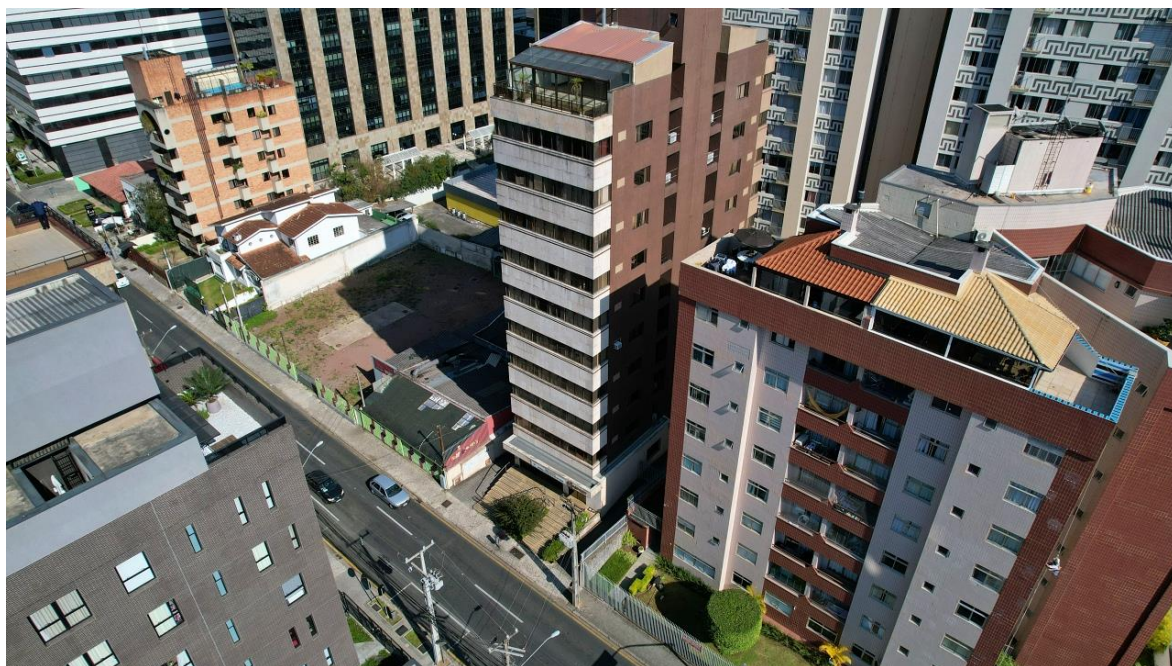
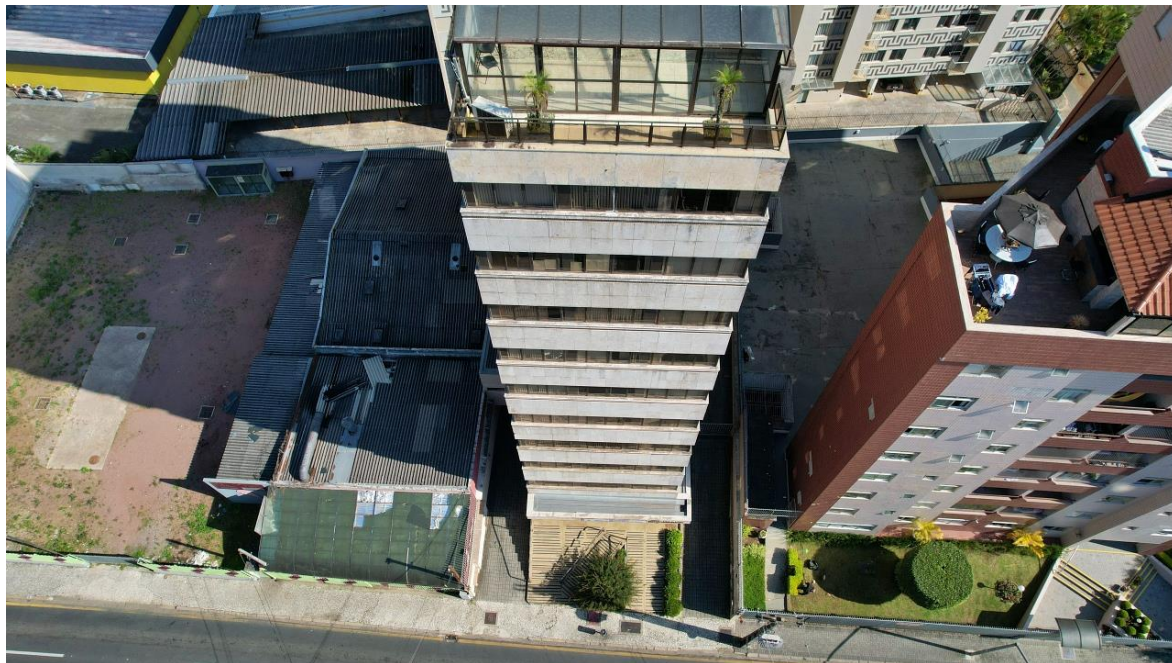
SEGUE



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

