



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: (41) 3321-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 114.1, para instruir os **Autos nº 0007041-36.2019.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por NEW AGE CONDOMÍNIO CLUBE (CNPJ 15.511.614/0001-05) em face de FRANCISMARY APARECIDA BISPO (CPF 004.895.686-48), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº 64.764 do 5º RI desta Capital.

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Nunes Machado, 695
CEP 80250-000 - Curitiba - PR
Fone 3224-3555 / 3224-2628

Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

- 01 -

MATRÍCULA Nº 64.764

RUBRICA

Imóvel: - Apartamento nº 3131, do tipo "A", localizado no 17º pavimento ou 13º andar, da **Torre C**, do empreendimento denominado **NEW AGE CONDOMÍNIO CLUBE**, situado na Rua Álvaro Andrade nº 225, Rua Eduardo Carlos Pereira nº 3.052 e Rua Maranhão nº 2.088, no bairro do Portão, nesta Cidade, com a área total de 167,89m², sendo a área privativa de 85,49m², área privativa acessória correspondente a **vaga dupla nº 108, tipo vl**, localizada no 1º subsolo, para estacionamento de 02 veículos, com auxílio de manobrista, com área de 21,60m², área de uso comum de 60,80m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,2143%, sendo que da área total acima, 153,75m² serão em áreas aprovadas edificadas e 14,14m² em áreas descobertas. Dito empreendimento está construído sobre o lote de terreno "A-1", oriundo da subdivisão do lote A, situado no bairro do Portão, nesta Capital, de forma irregular, lado par da Rua Maranhão, localizada na esquina da Rua Maranhão com a Rua Álvaro Andrade, medindo 110,14m de frente para a Rua Maranhão, do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel mede 86,45m onde confronta com a Rua Eduardo Carlos Pereira (lote A-2), do lado esquerdo mede 94,00m onde confronta com a Rua Álvaro Andrade, tendo na linha de fundos 134,65m em três segmentos, o primeiro partindo da esquerda para a direita com 97,59m onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 63-113-078.000 e 63-113-087.000, a segunda defletindo à esquerda mede 19,50m onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 63-113-087.000, e a terceira defletindo à direita mede 17,56m onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 63-113-069.000, fechando o perímetro e perfazendo a área total de 9.093,58m², conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 22/09/2010, arquivado neste Cartório sob nº 342.791. Indicação Fiscal nº 63-113-098.000-0, do Cadastro Municipal.

Proprietária: - **INCONS CURITIBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede nesta Cidade, na Avenida Presidente Getúlio Vargas nº 2.932, 16º andar, sala 1.601, inscrita no CNPJ sob nº 09.110.328/0001-02.

Registro anterior: - Matrícula nº 62.828, deste Ofício. Dou fé. Em 19 de dezembro de 2.011.

Gisele Suzana Bozza
Escrevente - Portaria 64/98

Oficial

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

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento nº 3131, do tipo "A", localizado no 17º pavimento ou 13º andar, da torre C, do empreendimento denominado New Age Condomínio Clube, situado na Rua Álvaro Andrade nº 255, no Bairro Portão, nesta cidade, com a área total de 167,89m², sendo a área privativa de 85,49m², área privativa acessória correspondente a vaga dupla nº 108, tipo v1, localizada no 1º subsolo, para estacionamento de 02 veículos, com auxílio de manobrista, com área de 21,60m², área de uso comum de 60,80m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 64.764 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL





VISTA ÁREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$7.180,85, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 490.000,00	66,00	R\$ 7.424,24
2	R\$ 390.000,00	55,00	R\$ 7.090,91
3	R\$ 367.500,00	49,00	R\$ 7.500,00
4	R\$ 680.000,00	80,00	R\$ 8.500,00
5	R\$ 680.000,00	86,00	R\$ 7.906,98
6	R\$ 490.000,00	66,00	R\$ 7.424,24
7	R\$ 660.000,00	82,00	R\$ 8.048,78
8	R\$ 549.000,00	80,00	R\$ 6.862,50
9	R\$ 450.000,00	64,00	R\$ 7.031,25
10	R\$ 558.900,00	82,00	R\$ 6.815,85
11	R\$ 570.000,00	85,00	R\$ 6.705,88
12	R\$ 398.000,00	66,00	R\$ 6.030,30
13	R\$ 569.000,00	78,00	R\$ 7.294,87
14	R\$ 500.000,00	78,00	R\$ 6.410,26
15	R\$ 520.000,00	78,00	R\$ 6.666,67

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 regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel de 10 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,8768 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel,



assim chegando ao valor final do m² depreciado de R\$ 6.334,07 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, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 64.764, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 541.500,00 (quinhentos e quarenta e um mil e quinhentos reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Venda de APARTAMENTO em CURITIBA, PR 

Anunciante: **SAF Imoveis** - Telefone: **(41)99549-0447** - E-mail: **safimoveiscuritiba@gmail.com**

Valor	R\$ 490.000
 Condomínio	450
 Área total: 125m²	
 Área útil: 66m²	
 Quartos: 2	
 Banheiros: 2	
 Suite: 1	
 Vaga: 1	
 Idade do imóvel: 9 anos	

Apartamento 66m², semi mobiliado, distribuídos em 2 quartos com suite, sala, cozinha, lavanderia, sacada com churrasqueira e 1 vaga de garagem. Face Oeste. Andar Alto. Condomínio Club completo, Piscina Interna Aquecida e Piscina Externa Ampla, Sauna, Cinema, Academia, Cyber house, Espaço gourmet, Espaço Mulher, Salão de Festas Adulto e Infantil, Espaço baby, Churrasqueira, Portaria 24 horas, Plots de caminhada, Quadra Poliesportiva, Espaço Pet e Mercado Market 4u. New Age está localizado em uma região nobre com diversas opções de serviços. Valores sujeito a alteração sem aviso prévio. Consultar disponibilidade e condições com nossos corretores !!!




Alvaro Andrade 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2958637194.html>

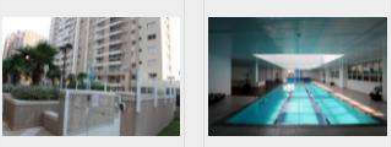
AMOSTRA 02

Venda de APARTAMENTO em CURITIBA, PR 

Anunciante: **SAF Imoveis** - Telefone: **(41)99549-0447** - E-mail: **safimoveiscuritiba@gmail.com**

Valor	R\$ 390.000
 Condomínio	450
 Área total: 105m²	
 Área útil: 55m²	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	
 Idade do imóvel: 9 anos	

APARTAMENTO 2 QUARTOS A VENDA - CONDOMÍNIO CLUB NEW AGE Apartamento semi mobiliado, pronto para morar, em localização privilegiada próximo Palladium, Ventura e diversos comercios. Apartamento mobiliado com 55 m² distribuídos, 2 dormitórios, 1 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, sacada com cortina de vidro com churrasqueira com 1 vaga de garagem. Condomínio com Piscina

Rua Álvaro Andrade 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2958852796.html>



AMOSTRA 03

BELÍSSIMO APARTAMENTO NO PORTÃO COM CONDOMÍNIO CLUB PARA VOCÊ E SUA FAMÍLIA!! 

Anunciante: **WILFER IMOVEIS LTDA.** - Telefone: **4130374444** - E-mail: **wilfer@wilferimoveis.com.br**

Valor	R\$ 367.500
 Condomínio	350
 Área total: 92m²	
 Área útil: 49m²	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	

BELÍSSIMO APARTAMENTO NO PORTÃO COM CONDOMÍNIO CLUB PARA VOCÊ E SUA FAMÍLIA! Ambiente cuidadosamente planejado. Pensando especialmente em você e em sua família! Localização privilegiada, tudo o que você precisa em sua porta, próximo a bancos, mercados, farmácias, escolas, restaurantes e muito mais. Próximo ao shopping Palladium, Mercado Muffato, farmácias e padaria. Fácil acesso ao transporte público e comércio diverso na Av. República Argentina. Não deixe passar essa chance, saia do aluguel e more no que é seu! O imóvel possui confortáveis 48,82m² de Área Privativa com: Sala de estar ampla para dois





📍 Rua Álvaro Andrade 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/belissimo-apartamento-no-portao-com-condominio-club-2926990758.html>

AMOSTRA 04

EXCLUSIVO APARTAMENTO NO NEW AGE, 3 QUARTOS, 2 VAGAS, NO PORTÃO, CONDOMÍNIO CLUBE. 

Anunciante: **AMEX IMÓVEIS** - Telefone: **41 99609-0044 / 41 3336-0505** - E-mail: **atendimento@ameximoveis.com.br**

Valor	R\$ 680.000
 Condomínio	555
 Área total: 80m²	
 Área útil: 80m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Suite: 1	
 Vagas: 2	
 Idade do imóvel: 10 anos	

APARTAMENTO CONDOMÍNIO NEW AGE, 3 QUARTOS, 2 VAGAS, NO PORTÃO.

Ref: AP-0708
Apartamento ensolarado, com ótima ventilação, no Condomínio New Age,





📍 Rua Álvaro Andrade 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/exclusivo-apartamento-no-new-age-3-quartos-2-vagas-2958638436.html>

AMOSTRA 05

New Age Condomínio Club 

Anunciante: **AMEX IMÓVEIS - Alexandra** - Telefone: **41996090044 / 41 3336-0505** - E-mail: **atendimento@ameximoveis.com.br**

Valor	R\$ 680.000
Condomínio	565
Área total: 86m²	
Área útil: 86m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 12 anos	

New Age Condomínio Club
Excelente apartamento semi mobiliado de extremo bom gosto, conforto, sofisticação e muita segurança para você e sua família.
Condomínio em estilo clube com a infraestrutura completa de lazer e com muito requinte.
Sua localização é privilegiada, próximo ao McDonald's, Supermercado Big, Terminal do Dêco e as shopping's Palladium e Victoria restaurants.

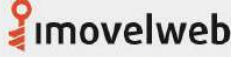




Rua Álvaro Andrade 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/new-age-condominio-club-2958864091.html>

AMOSTRA 06

APARTAMENTO 66M², SEMI MOBILIADO, DISTRIBUIDOS EM 2 QUARTOS COM SUITE, SALA, COZINHA, LAVANDERIA, SA 

Anunciante: **Sara Werner** - Telefone: **(41) 99662-4039 / (41) 3011- 4039** - E-mail: **sara@sarawerner.com.br**

Valor	R\$ 490.000
Condomínio	450
Área total: 125m²	
Área útil: 66m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 9 anos	

Face Oeste Andar Alto Condomínio Club completo, Piscina Interna Aquecida e Piscina Externa Ampla, Sauna, Cinema, Academia, Cyber house, Espaço gourmet, Espaço Mulher, Salão de Festas Adulto e Infantil, Espaço baby, Churrasqueiras, Portaria 24 horas, Pista de caminhada, Quadra Poliesportiva, Espaço Pet e Mercado Market 4u New Age está localizado em uma região nobre com diversas opções de serviços. Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio.





Rua Álvaro Andrade 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-66-m-sup2--semi-mobiliado-distribuidos-2958594852.html>

AMOSTRA 07

Apartamento super charmoso com 82m no Portão, 3 dormitórios 

Anunciante: **A.GONÇALVES IMÓVEIS** - Telefone: **(41) 32426565** - E-mail: **agoncalvesvendas@gmail.com**

Valor	R\$ 660.000
Condomínio	500
Área total: 120m²	
Área útil: 82m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 3 anos	

Apartamento super charmoso, todo mobiliado com 82m no Portão. Localizado em rua tranquila e residencial, fácil acesso pela Rápida do Portão, duas vagas de garagem! Edifício construído em 2018. Área de lazer com quadra poliesportiva, playground, academia e salão de festas.





Rua Maranhão 2031, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-super-charmoso-com-82-m-no-portao-3-2957849323.html>

AMOSTRA 08

Apartamento no Água Verde 

Anunciante: **IMOBILIARE - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** - Telefone: **(41) 3121-4142 / (41) 99901-9020** - E-mail: **imobiliarenegociosimob@contact2sale.com**

Valor	R\$ 549.000
Área total: 96m²	
Área útil: 80m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 2 anos	

Que tal morar no coração do Água Verde em um apartamento com cheiro de novo?

Além de estar muito bem localizado na rua Maranhão, este empreendimento se destaca pelo alto padrão de acabamento e área de lazer impecáveis.

Apartamento com infraestrutura para ar condicionado, churrasqueira a carvão na sacada, venezianas nas janelas dos dormitórios.





Rua Maranhão, 2031, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-agua-verde-2958777034.html>



AMOSTRA 09

Apartamento no New Age com 2 dorm e 64m, Portão - Curitiba 

Anunciante: **Usuário Newcore** - Telefone: **(11) 98925-1160** - E-mail: **contato@newcore.com.br**

Valor	R\$ 450.000
Condomínio	350
Área total: 105m²	
Área útil: 64m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 5 anos	

Apartamento impecável. Mobiliado, com armários na cozinha e nos quartos, painel na sala, armário completo no banheiro, espelho, papel de parede no quarto e na sala, Sofá cama na sala e Cama de casal baú no quarto. Espelhos pela casa deixando tudo harmonioso e agradável. Sacada com churrasqueira. Além de tudo isso, você pode morar no mais





Rua Álvaro Andrade, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-new-age-com-2-dorm-e-64-m-portao-2958304033.html>

AMOSTRA 10

Apartamento a Venda localizado no Bairro Água Verde, Curitiba-PR. 

Anunciante: **Confiancce Imóveis** - Telefone: **41 96131020 / 998289880** - E-mail: **andre.rosa@confiancceimoveis.com.br**

Valor	R\$ 558.900
Condomínio	440
Área total: 82m²	
Área útil: 82m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 3 anos	

Excelente Apartamento a Venda no Residencial Amazônia - Água Verde, Curitiba-PR.

A escolha perfeita para quem busca várias qualidades em um único imóvel com acabamentos impecáveis estrutura moderna. Localizada em uma região onde você encontra tudo o que precisa perto.





RUA MARANHÃO, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-localizado-no-bairro-agua-verde-2957182347.html>



AMOSTRA 11

Apartamento 03 dormitórios sendo 01 suíte 02 vagas ESPECIAL 99982 15 97 

Anunciante: **Márcio** - Telefone: **(41) 996409768** - E-mail: **marcio.pr@associadolopes.com.br**

Valor	R\$ 570.000
Condomínio	750
Área total: 85m²	
Área útil: 85m²	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 8 anos	

Sensacional !

NEW AGE CONDOMÍNIO:
Ficha Técnica
• PROJETO DE ARQUITETURA E PAISAGÍSTICO: Manuel Marcos Baggio Pereira
• ÁREA DO TERRENO: 10.187,25 m²
• NÚMERO DE TORRES: 3
• NÚMERO DE ANDARES: 24





Rua Álvaro Andrade, N° 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-03-dormitorios-sendo-01-suite-02-vagas-2952682116.html>

AMOSTRA 12

02 dormitórios, 1 suíte, andar sacada c/ churrasqueira 

Anunciante: **Márcio** - Telefone: **(41) 996409768** - E-mail: **marcio.pr@associadolopes.com.br**

Valor	R\$ 398.000
Condomínio	380
Área total: 118m²	
Área útil: 66m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 8 anos	

Apartamento no Condomínio New Age no Portão, 66 m² privativos com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, cozinha e área de serviço, sacada com churrasqueira a carvão, 1 vagas de garagem. Próximo a Shopping, Supermercados, Bancos, lotérica, hospitais e restaurantes. Área de lazer completa: Academia, piscina adulto e infantil, piscina coberta e aquecida, sauna, espaço gourmet salão de festa adulto e infantil, churrasqueira e portaria 24 horas *





Rua Álvaro Andrade, N° 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/02-dormitorios-1-suite-andar-sacada-c-churrasqueira-2938866479.html>



AMOSTRA 13

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 78 m² por R\$ 569.000,00 - Portão - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **NB Brokers Imóveis** - Telefone: **4130858888 / 41992068181** - E-mail: **contato@nbbrokers.com.br**

Valor	R\$ 569.000
Área total: 119m²	
Área útil: 78m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	

RESIDENCIAL NEW AGE
3 QTOS 1 SUITE
MOBILIADO MÓVEIS ALTO PADRÃO
ANDAR ALTO
Próximo a maternidade Santa Brígida e ao shopping Palladium. Muito bem localizado, fácil acesso a qualquer região de Curitiba e infraestrutura comercial completa.

Posui 78 m² privativos, andar alto, vista panorâmica, sala 2 ambientes com piso e painel instalado e conceito aberto com a cozinha, sacada com churrasqueira e pia com gabinete, sistema de fechamento reiki instalado.

Rua Álvaro Andrade 225, Portão, Curitiba





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-78-m-sup2--por-2955920562.html>

AMOSTRA 14

Apartamento de 3 quartos com ampla sacada e 2 vagas de garagem

imovelweb

Anunciante: **André Malisak** - Telefone: **(41) 99659-0405** - E-mail: **malisak.pr@associadolopes.com.br**

Valor	R\$ 500.000
Área total: 78m²	
Área útil: 78m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 8 anos	

Morre próximo do Shopping Palladium e tenha toda a comodidade em torno de região, praticidade e conforto para a família. Aproveite a oportunidade desse apartamento semimobiliado!

Apartamento no Condomínio New Age, de 3 quartos, sendo 1 suite. Setimo andar com altura de décimo. Ampla sacada com churrasqueira e 2 vagas de garagem!

Apartamento fica com todos os planejados, piso laminado, colcha na cozinha e ainda negociam eletrodomésticos

Condomínio clube completo, conta com:

- Piscina coberta aquecida;
- Piscina externa;
- Academia;
- Cinema;
- Espaço Gourmet;
- Sala de Festas;
- Sala de Jogos;
- Quarto Polivalente;

Rua Álvaro Andrade, 225, Portão, Curitiba





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-3-quartos-com-ampla-sacada-e-2-vagas-de-2951779736.html>



AMOSTRA 15

Apartamento 3 quartos e 2 vagas de garagem

imovelweb

Anunciante: **André Malisak** - Telefone: **(41) 99659-0405** - E-mail: **malisak.pr@associadolopes.com.br**

Valor	R\$ 520.000
--------------	--------------------

- Área total: 78m²
- Área útil: 78m²
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Suíte: 1
- Vagas: 2
- Idade do imóvel: 8 anos

Apartamento De 3 Quartos Com Ampla Sacada E 2 Vagas De Garagem
More pertinho do Shopping Palladium e tenha toda a comodidade da região ao seu alcance!

Apartamento no Condomínio New Age, de 3 quartos, sendo 1 suíte.
Sétimo andar com altura de décimo. Ampla sacada com churrasqueira e 2 vagas de garagem!





Rua Alvaro Andrade, 225, Portão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-e-2-vagas-de-garagem-2951779769.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

CONCLUSÃO FINAL

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 6.334,07

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 85,49

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 541.500,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Nunes Machado, 695
CEP 80250-000 - Curitiba - PR
Fone 3224-3555 / 3224-2628

Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

- 01 -

MATRÍCULA N.º 64.764

RUBRICA

S

Imóvel: - Apartamento nº 3131, do tipo "A", localizado no 17º pavimento ou 13º andar, da Torre C, do empreendimento denominado **NEW AGE CONDOMÍNIO CLUBE**, situado na Rua Álvaro Andrade nº 225, Rua Eduardo Carlos Pereira nº 3.052 e Rua Maranhão nº 2.088, no bairro do Portão, nesta Cidade, com a área total de 167,89m², sendo a área privativa de 85,49m², área privativa acessória correspondente a **vaga dupla nº 108, tipo vl**, localizada no 1º subsolo, para estacionamento de 02 veículos, com auxílio de manobrista, com área de 21,60m², área de uso comum de 60,80m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,2143%, sendo que da área total acima, 153,75m² serão em áreas aprovadas edificadas e 14,14m² em áreas descobertas. Dito empreendimento está construído sobre o lote de terreno "A-1", oriundo da subdivisão do lote A, situado no bairro do Portão, nesta Capital, de forma irregular, lado par da Rua Maranhão, localizado na esquina da Rua Maranhão com a Rua Álvaro Andrade, medindo 110,14m de frente para a Rua Maranhão, do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel mede 86,45m onde confronta com a Rua Eduardo Carlos Pereira (lote A-2), do lado esquerdo mede 94,00m onde confronta com a Rua Álvaro Andrade, tendo na linha de fundos 134,65m em três segmentos, o primeiro partindo da esquerda para a direita com 97,59m onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 63-113-078.000 e 63-113-087.000, a segunda defletindo à esquerda mede 19,50m onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 63-113-087.000, e a terceira defletindo à direita mede 17,56m onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 63-113-069.000, fechando o perímetro e perfazendo a área total de 9.093,58m², conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 22/09/2010, arquivado neste Cartório sob nº 342.791. Indicação Fiscal nº 63-113-098.000-0, do Cadastro Municipal.

Proprietária: - **INCONS CURITIBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede nesta Cidade, na Avenida Presidente Getúlio Vargas nº 2.932, 16º andar, sala 1.601, inscrita no CNPJ sob nº 09.110.328/0001-02.

Registro anterior: - Matrícula nº 62.828, deste Ofício. Dou fé. Em 19 de dezembro de 2.011.

Gisele Suzana Bozza
Escriturante - Portaria 64/98

Oficial

AV.1-64.764, em 19 de dezembro de 2.011. Prenot. 349.254 de 16/12/2011.

Sobre o imóvel incidem a **hipoteca** e a **cessão fiduciária** em favor do Itaú Unibanco S/A., CNPJ/ME sob nº 60.701.190/0001-04, conforme a AV.2 da matrícula nº 62.828 do Registro Geral deste Ofício. Dou fé.-

Gisele Suzana Bozza
Escriturante - Portaria 64/98

Oficial

AV.2-64.764, em 30 de abril de 2.012. Prenot. 352.203 de 03/04/2012.

Liberado o imóvel da hipoteca bem como da cessão fiduciária, mencionados na AV.1 acima, conforme o contido no instrumento particular assinado em 30 de janeiro de 2.012, sendo uma via arquivada neste Cartório sob nº 352.203. C/BOVR=RS\$11,28. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

mb

Oficial

R.3-64.764, em 30 de abril de 2.012. Prenot. 352.203 de 03/04/2012.

Por instrumento particular assinado em 30 de janeiro de 2.012, sendo uma via arquivada neste Cartório sob nº 352.203, a empresa Incons Curitiba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada, **vendeu o imóvel** desta matrícula, à **JUAREZ MANNE**, brasileiro, solteiro, proprietário de microempresa, C.I. nº 1.116.093-0-PR, CPF nº 597.900.089-53 e **FRANCISMARY APARECIDA BISPO**, brasileira, separada consensualmente, supervisora de vendas, C.I. nº 7.153.373-MG, CPF nº 004.895.686-45, residentes e domiciliados na Rua Paulo Setubal nº 4.495, sobrado 09, Boqueirão, nesta

SEGUE NO VERSO

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Autenticação no verso ou na última folha

MATRÍCULA Nº
= 64.764 =

CONTINUAÇÃO

Cidade, preço de R\$.309.174,86, dos quais R\$.59.196,00 pagos com recursos próprios e R\$.249.978,86 mediante financiamento. Foram apresentadas no contrato, as certidões de feitos ajuizados em nome da vendedora, dos 1º e 2º Distribuidores, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, e ainda a Certidão Negativa de Débito-CND/INSS, emitida em 02/11/2011, com validade até 30/04/2012 e a Certidão Conjunta Negativa de Tributos e Contribuições Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 09/11/2011, com validade até 07/05/2012. ITBI nº 4.941 pago em 03/02/2012 sobre R\$.377.900,00. Paga a guia do Funrejus no valor de R\$.618,36. Custas: 4312VRC-R\$.607,99. Dou fé.-

mb LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

R.4-64.764, em 30 de abril de 2.012.

Na forma do contrato mencionado no R.3 e nos termos da Lei nº 9.514/1997, Juarez Manne, solteiro e Francismary Aparecida Bispo, separada consensualmente, já identificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$.249.978,86, a serem pagos em 300 prestações mensais, aos juros, a taxa nominal de 9,5690% a.a. e efetiva de 10,0000% a.a., mediante as condições do aludido instrumento. Custas: 2156VRC-R\$.303,99. Dou fé.-

mb LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

R.5-64.764, em 09 de junho de 2.021. Prenot. 435.841 de 19/05/2021.

Conforme protocolo nº AC000837001 do Ofício Eletrônico, realizado em 18/05/2021 por Felipe Reddin Werka, instruído com o termo de penhora lavrado e assinado digitalmente em 16/04/2021 pela Excelentíssima Juíza de Direito Thalita Bizemil Duleba Mendes, arquivados nesta Serventia sob nº 435.841, nos termos do art. 837, e ss, do CPC, os direitos aquisitivos do imóvel identificado por esta matrícula foram penhorados nos autos nº 0007041-36.2019.8.16.0194 da 15ª Vara Cível de Curitiba/PR, em que é exequente New Age Condomínio Clube, e executados Francismary Aparecida Bispo e Juarez Manne, cujo valor da execução informado é R\$.137.861,50. Paga guia ao FUNREJUS0,2% de R\$.275,72. C/Registro 1.293,60VRCext R\$.280,71 + FUNDEP5% R\$.14,03 + ISS4% R\$.11,23 + SELO R\$.5,25 = Subtotal R\$.311,22. C/Prenotação 10VRCext R\$.2,17 + FUNDEP5% R\$.0,11 + ISS4% R\$.0,09 + FUNREJUS25% R\$.0,54 = Subtotal R\$.2,91. C/Arquivamento 7VRCext R\$.1,52 + FUNDEP5% R\$.0,08 + ISS4% R\$.0,06 + FUNREJUS25% R\$.0,38 = Subtotal R\$.2,04. TOTAL R\$.316,17. Selo FUNARPEN 0183925CVAA000000004511214. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

rls

AV.6-64.764, em 30 de junho de 2.021. Prenot. 437.508 de 30/06/2021.

Nos termos do art. 213, I, a, da Lei 6.015/1973, retifica-se o R.5 desta matrícula, no sentido de que a penhora recai sobre o imóvel, e não como constou, ressalvando-se, contudo, a alienação fiduciária objeto do R.4 desta matrícula. Isenção dos emolumentos e custas, inclusive as destinadas ao FUNREJUS, de acordo com o art. 3º, VII, b, 9, da Lei Estadual 12.216/98. 0183925AVAA00000005118211. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza
Escritor - Portaria 04/98

rls

5º REGISTRO DE IMÓVEIS
Curitiba - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 64.764 do Registro Geral. Dou fé. Em 30 de junho de 2021. (rls)

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LUIZ BOSCARDIN (Registrador)

HIDERALDO LUIZ BOSCARDIN (Substituto)

Escritor

GISELE SUZANA BOZZA Portaria 04/98

LUIS CARLOS DE SOUZA Portaria 006/96

LUIS CARLOS DE SOUZA Portaria 006/97

FÁBULA AP. P.C. DA SILVA - Portaria 04/2005

Fuclitencelizado, 005, Curitiba-PR

FUNARPEN



SELO DIGITAL

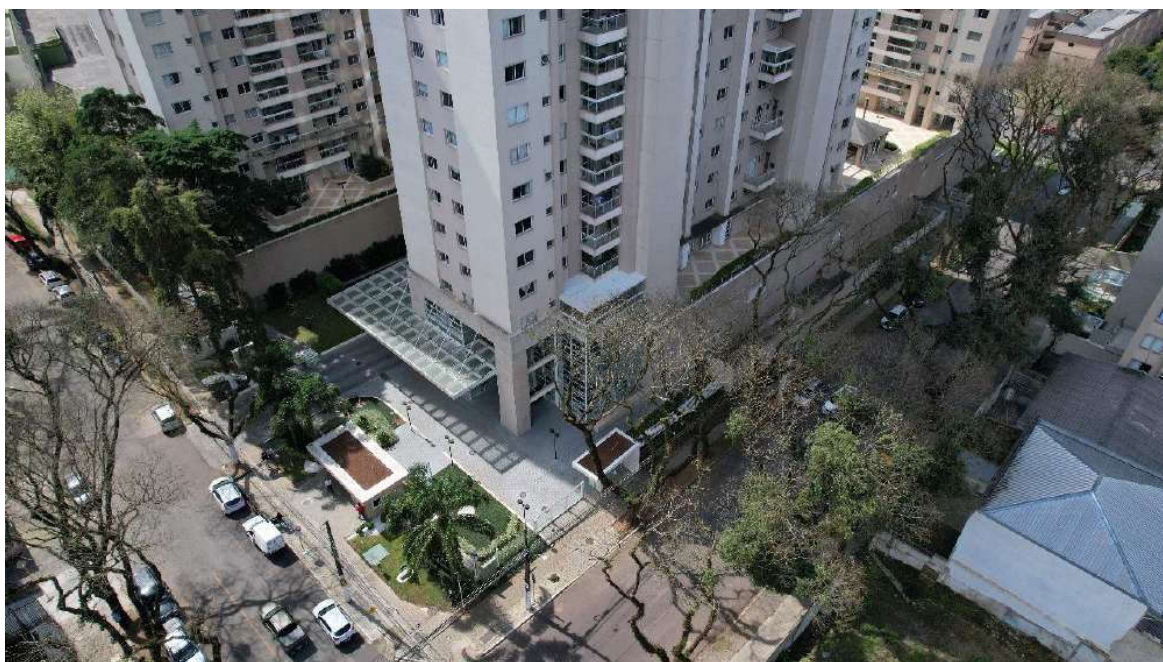
0183925CVAA000000004511214

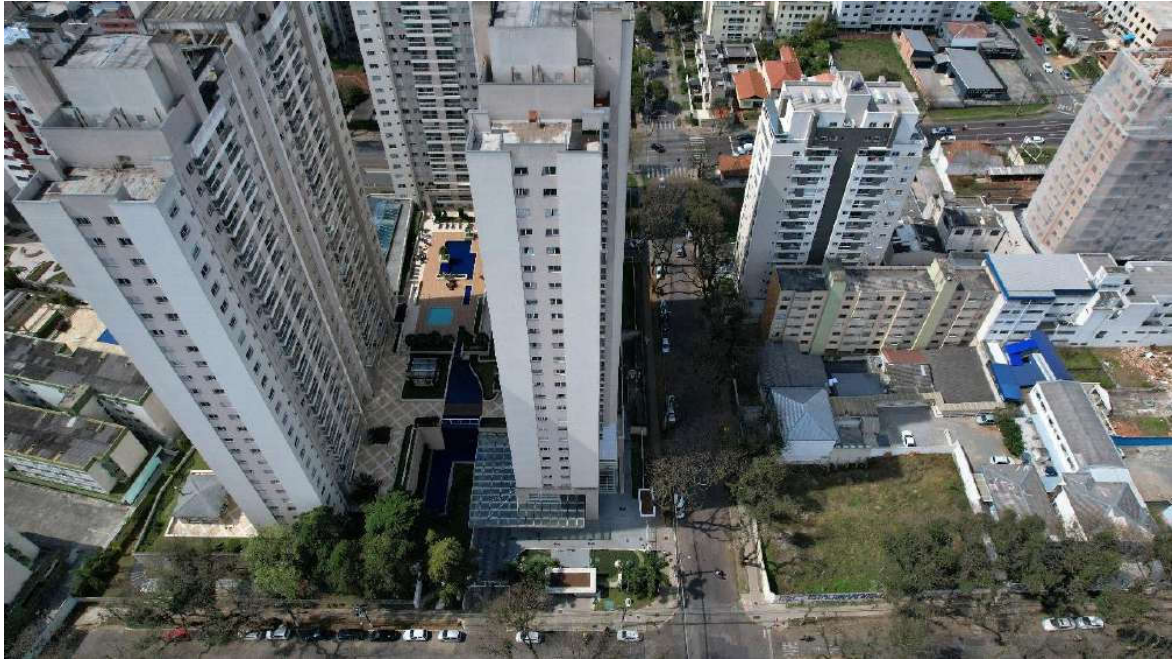
SEGUIE

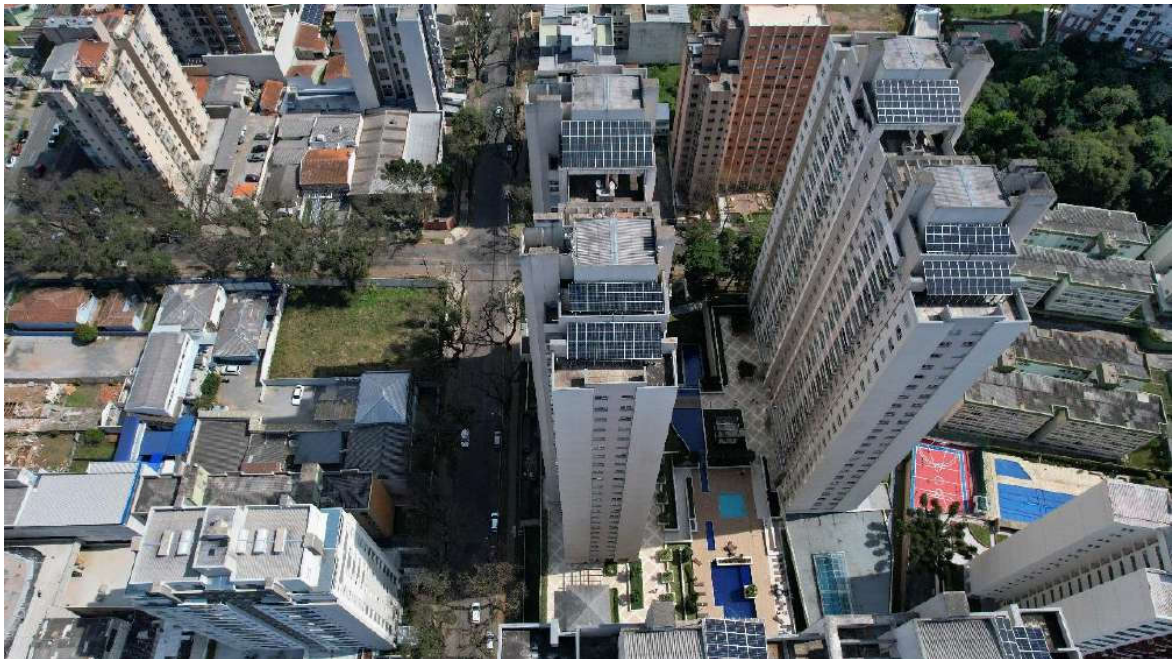
ANEXO IV

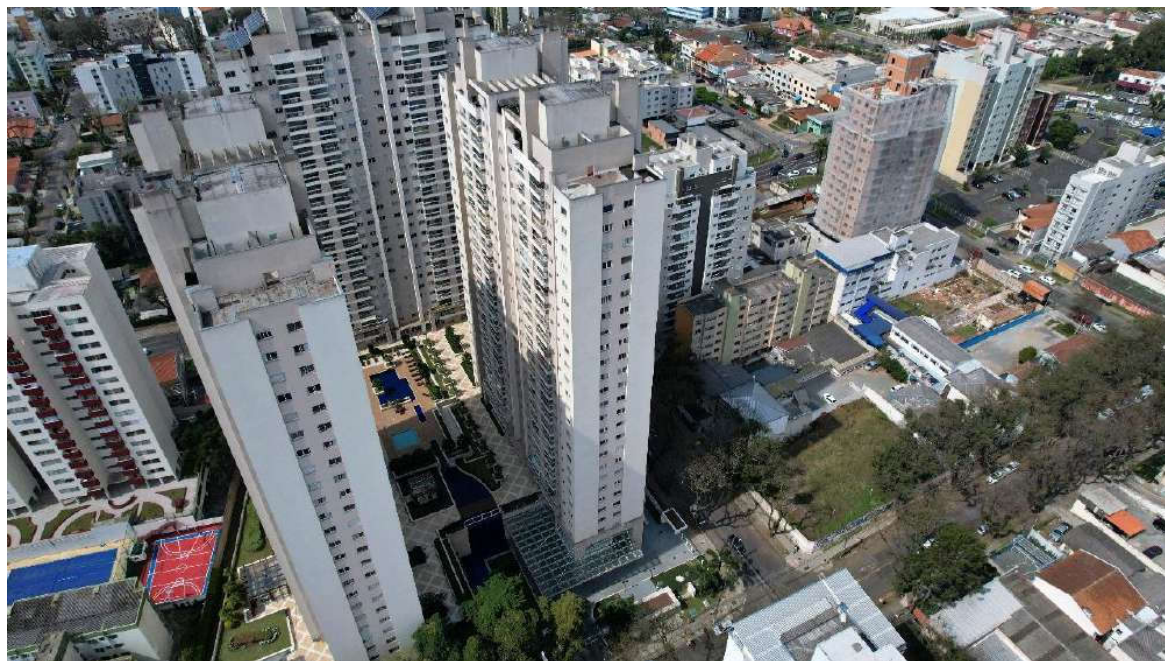
Fotos do Imóvel

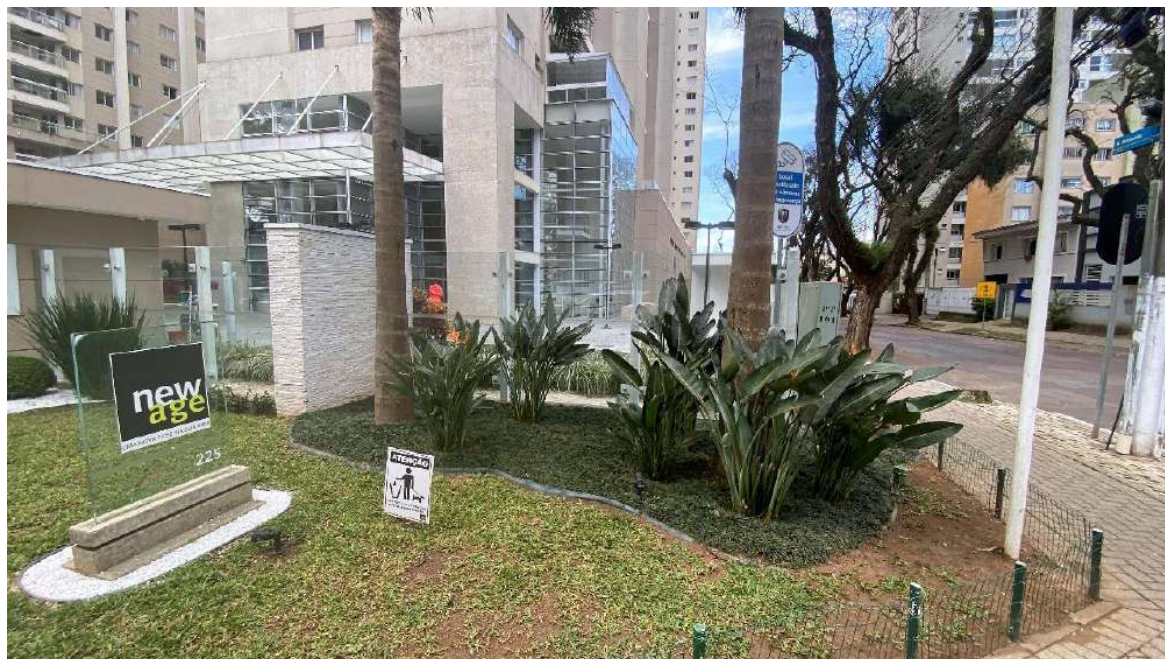


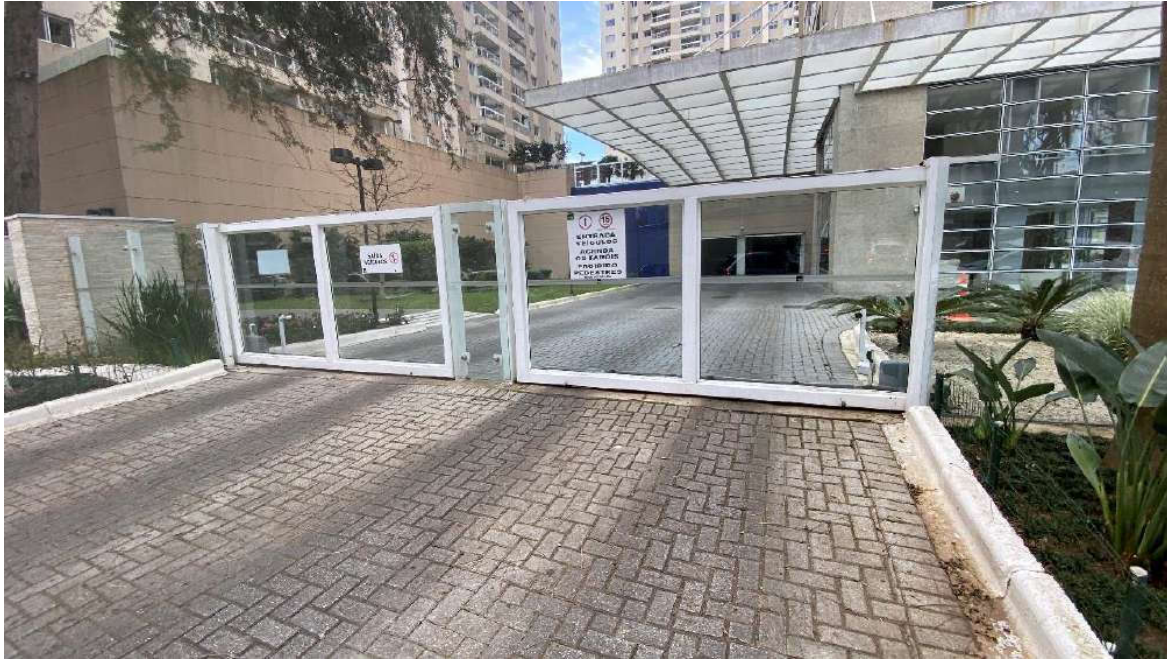












ANEXO V

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

