



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. 92.1, para instruir os **Autos nº 0010150-63.2016.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESTON (CNPJ 04.295.301/0001-40) em face de OSVALDO AKIO MISHIMA (CPF 186.489.919-00), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº 39.369 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
Rua Emiliano Perneta, 297/303 - 10.º Andar
Conj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building
OFICIAL VITALICIA
Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN
CPF 429.084.895-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 39.369

FICHA
1

RUBRICA
de

Imóvel: Apartamento duplex número 52, localizado no quinto pavimento e ático de fundo para quem olha o edifício, do edifício Preston, situado na rua Paraguassu, 371, nesta cidade, com a área construída de uso exclusivo de 117,01m²; área construída de uso comum distribuídos nos pavimentos térreo e subsolo de 52,18m²; área construída de vaga de estacionamento para veículo de médio porte de uso exclusivo, localizada no térreo de 29,78m² (vaga G-1), área construída total 198,970m²; tendo uma área descoberta no ático de uso exclusivo como terraço de 50,62m²; fração ideal do solo de 11,517% do lote de terreno denominado 0-1 subdivisão do lote O da planta herdeiros de Carlos Nauck, do croqui 4856, de forma irregular, medindo 15,35 metros de frente para a rua Paraguassu, por 36,48 metros de extensão da frente ao fundo do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote 0-2, do lado esquerdo mede 31,50 metros, onde confronta com os lotes 22.000 e 23.000, e ao fundo formado por duas linhas de 5,91 metros, onde confronta com o lote 14.000 e 12,65 metros, onde confronta com o lote 0290.000; de forma irregular, perfazendo a área de 555,191m². Indicação fiscal 32.105.027.009-5.

Proprietária: Construtora Gomy Ltda, com sede na rua Marechal Deodoro, 2413, conj. 1, nesta cidade, CNPJ. 79.098.406/0001-09.

Registro anterior: matrícula 37.143 deste serviço.

Curitiba, 26 de abril de 2001.

registradora

R. 1 - 39.369 - (Protocolo 115.298 de 25.04.2001).

Compra e venda. Título: Instrumento particular de venda e compra, financiamento com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 11 de abril de 2001, do qual uma via fica arquivada. **Adquirentes:** **Osvaldo Akio Mishima**, empresário, portador da carteira de identificação n. 932.470-Paraná e inscrito no PCF/MF. nº. 186.489.919-00, e sua mulher **Margareth Yoshimi Okamura Mishima**, do lar, portadora da

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 duplex número 52, localizado no quinto pavimento e ático de fundo para quem olha o edifício, do Edifício Preston, situado na Rua Paraguassú, 371, Bairro Alto da Glória, município de Curitiba/PR, com a área construída de uso exclusivo de 117,01m², área construída de uso comum de 52,18m², área construída de vaga de estacionamento para veículo de médio porte de uso exclusivo localizada no térreo de 29,78m² (vaga G-1), área construída total de 198,97m², tendo uma área descoberta no ático de uso exclusivo de 50,62m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 39.369 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 32.105.027.009-5.



FACHADA DO IMÓVEL





VISTA ÁEREA 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\$ 5.497,68, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 650.000,00	177,00	R\$ 3.672,32
2	R\$ 1.200.000,00	144,00	R\$ 8.333,33
3	R\$ 1.100.000,00	137,00	R\$ 8.029,20
4	R\$ 950.000,00	157,00	R\$ 6.050,96
5	R\$ 630.000,00	141,00	R\$ 4.468,09
6	R\$ 789.000,00	135,00	R\$ 5.844,44
7	R\$ 490.000,00	132,00	R\$ 3.712,12
8	R\$ 650.000,00	145,00	R\$ 4.482,76
9	R\$ 620.000,00	129,00	R\$ 4.806,20
10	R\$ 794.000,00	158,00	R\$ 5.025,32
11	R\$ 570.000,00	148,00	R\$ 3.851,35
12	R\$ 980.000,00	190,00	R\$ 5.157,89
13	R\$ 740.000,00	122,00	R\$ 6.065,57
14	R\$ 660.000,00	137,00	R\$ 4.817,52
15	R\$ 1.100.000,00	135,00	R\$ 8.148,15

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. Em vistoria “*in loco*”, observou-se que o avaliando necessita de reparos simples (Item E do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel de 20 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7272 (Tabela 2) sobre o

valor do imóvel, assim chegando ao valor final do m² depreciado de R\$ 3.719,15 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 39.369, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Cobertura Duplex com 4 dormitórios -
venda por R\$ 650.000 ou aluguel por R\$ 2.800/mês - Juvevê - Cur

imovelweb

Anunciante: **FOX HOME** - Telefone: (41) 99771-2335 / (41) 99771-2335 / (41) 99771-2335 - E-mail: atendimento@foxcuritiba.com.br

Valor	R\$ 650.000
Valor	R\$ 2.800
Condomínio	1000
Área total:	177m²
Área útil:	177m²
Quartos:	4
Banheiros:	3
Suíte:	1
Vagas:	2

Excelente Cobertura Duplex, com localização privilegiada no Juvevê.

Contém:

No primeiro pavimento:

- Ampla sala de estar com lareira e sacada;
- Sala de jantar separada;
- 2 suítes sendo 1 suíte;
- 03 Banheiros;
- Cozinha com armários;
- Área de serviço;
- Dependência de empregada e banheiro de serviço.

Pavimento superior:

- Ampla sala de estar com bar;
- Terraço aberto;
- Lavabo;



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-com-4-dormitorios-venda-por-2954471633.html>

AMOSTRA 02

Apartamento à venda - em Juvevê

imovelweb

Anunciante: **IMÓVEIS VENDAS** - Telefone: (41)98864-4968 / (41) 3340-3222 - E-mail: portais@habitec.com.br

Valor	R\$ 1.200.000
Área total:	218m²
Área útil:	144m²
Quartos:	4
Banheiros:	3
Vagas:	2

Um apartamento assim, é impossível não amar. Um duplex sensacional, com muito espaço e uma vista super clara e definida!

Ed. Alba Zaninelli, no coração do Juvevê, em uma rua sem saída, mobiliado.

Contendo no Piso inferior:

- Sala ampla com uma mesa de vidro e 6 cadeiras, raque com televisão, 2 poltronas;
- Cozinha com armários planejados, bancada para refeições, fogão, geladeira micro-ondas, e churrasqueira elétrica;
- Lavanderia com armários e bwc para funcionários;
- 3 dormitórios sendo uma suíte com armários planejados (piso carpet) cama de casal, criados mudo e televisão, 01 dormitório com armários



Rua Barão dos Campos Gerais 640 AP 802, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-juveve-2957537056.html>

AMOSTRA 03

APARTAMENTO - JUVENVÊ



Anunciante: **EVOLUÇÃO** - Telefone: (41) 999757219 - E-mail: fabianokrause@hotmail.com

Valor	R\$ 1.100.000
Condomínio	550
Área total: 137m²	
Área útil: 137m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vagas: 2	

Excelente apartamento Garden no coração do Juvevê!
Próximo de: farmácias, padarias, mercados, lotéricas e bancas.
Com 137 m² privativos e maravilhoso, espaço externo 100 m² com
canteiro que pode-se fazer uma horta, espaço de lavanderia, espaço de
lezer e churrasqueira à carvão.
Armários embutidos (dormitórios e banheiro). 3 dormitórios sendo 1 suite
com hidromassagem, 1 banheiro social, sala ampla (entor + estar),
cozinha planejada, lavanderia e dependência de empregada.
Obs.: Ficem no imóvel os móveis fixos. - 10/08/2020

Outros Áreas Privativas Áreas Comuns

Andares	Área de serviço	Churrasqueira
	Mobiliado	Elevador
		Playground
		Salão de festas



Rua Camberá 234, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-juveve-2940595282.html>

AMOSTRA 04

Ampla apartamento de 157,86m², no Juvevê!!



Anunciante: **BM CURITIBA CORRETORA DE IMOVEIS** - Telefone: (41) 30187272 / 41 9 9770-6583
- E-mail: captacao@bmcureitiba.com.br

Valor	R\$ 950.000
Condomínio	1300
Área total: 190m²	
Área útil: 157m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 5	
Suites: 2	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 20 anos	

Ampla apartamento de 157,86m², no Juvevê à 2 quadras do Hospital São
Lucas em andar alto, bem ventilado, com 4 quartos, sendo 2 suítes,
(closet na suite master), espaço gourmet com churrasqueira à carvão,
sala para 2 ambientes, dependência de empregada, semi-mobiliado
(armários nos quartos, cozinha e banheiros). Além de localização e
espaço da sacada diariamente você poderá observar o por do sol.
Condomínio com salão de festas, sala de jogos e quadra poliesportiva.



Rua Barão de Gaurá, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ampla-apartamento-de-157-86-m-sup2--no-juveve!-2945798808.html>

AMOSTRA 05

**Cobertura com 3 dormitórios à venda,
141 m² por R\$ 630.000,00 - Juvevê -
Curitiba/PR**

imovelweb

Anunciante: **Burgman Imóveis** - Telefone: (41) 33083378 / (41) 98881999 - E-mail: burgman@burgmanimoveis.com.br

Valor	R\$ 630.000
Condomínio	550
Área total: 201m²	
Área útil: 141m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 4	
Suíte: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 30 anos	

Cobertura Duplex com magnífico terraço em rua sem saída no Juvevê.

O Edifício está situado em privilegiada localização há poucos metros do Shopping Royal Street e da famosa feira livre do Juvevê que acontece aos sábados. Próximo a todo tipo de comércio (restaurantes, cafés, padarias, farmácias, salão de beleza, mercado, bancos) e transporte coletivo, há apenas três quadras da avenida João Gualberto podendo realizar tudo a pé.

O prédio é baixo e bem conservado com muro moderno de vidro, sistema de elevadores e interiores novos. Localizado a Rua Dr. Roulin em trecho sem saída. A cobertura está situada no terceiro e último andar.

PRÉDIO SEM ELEVADOR

O apartamento duplex contém no primeiro pavimento:

* Hall de entrada e sala com dois ambientes;

* Paralelepípedos porcelanados e piso no piso superior.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-3-dormitorios-a-venda-141-m-sup2--por-2953196342.html>

AMOSTRA 06

**Apartamento com 3 dormitórios à
venda, 134 m² por R\$ 789.000,00 -
Juvevê - Curitiba/PR**

imovelweb

Anunciante: **Dream Hunters** - Telefone: 41988114634 - E-mail: dreams.huntersimoveis@gmail.com

Valor	R\$ 789.000
Condomínio	700
Área total: 196m²	
Área útil: 135m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suítes: 2	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 21 anos	

Edifício Yubebã - Juvevê

Imóvel com excelente localização no coração do Juvevê, rua tranquila e sem saída, mas com acesso rápido a área central da cidade.

Área interna:

- Excelente planta dividida em 03 quartos (sendo 02 suítes)
- Escrômio aberto, podendo ser revertido para quarto
- Sala para 02 ambientes
- Cozinha com móveis planejados



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-134-m-sup2--por-2956238922.html>

AMOSTRA 07

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 132 m² por R\$ 490.000,00 - Alto da Glória - Curitiba/PR

Anunciante: **Nest Personal Real Estate** - Telefone: **(41)995360001 / (41)998513384** - E-mail: **contato@nestpersonal.com.br**

Valor	R\$ 490.000
Condomínio	600
Área total: 165m ²	
Área útil: 132m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 45 anos	

Que vista incrível! Para uma região urbanizada, segura e completa para você. Num condomínio tradicional e uma vizinhança tranquila.

Apartamento em localização privilegiada a uma quadra Avenida João Gualberto, com 132,17 m² privativos.



Rua Nicolau Maeder 581, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-132-m-sup2--por-2953536533.html>

AMOSTRA 08

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 144 m² por R\$ 650.000,00 - Juvevê - Curitiba/PR

Anunciante: **Canto Imóveis** - Telefone: **(41) 3079-0799 / (41) 98833-8024 / (41) 99995-7001 / (41)99652-0101** - E-mail: **comercial@cantoimoveis.com.br**

Valor	R\$ 650.000
Condomínio	950
Área total: 204m ²	
Área útil: 145m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 33 anos	

More no Juvevê bem ao lado da Avenida João Gualberto e de todas as facilidades que a região oferece, como bares, restaurantes, mercados, bancos e linhas de transporte! Além disso, o bairro é conhecido por sua excelente qualidade de vida e ruas arborizadas.



Rua Alberto Bolliger 871, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-144-m-sup2--por-2957140851.html>

AMOSTRA 09

Apartamento à venda - em Juvevê

Anunciante: **Imobiliária Razão - Vendas** - Telefone: **4199922-9994 / (41) 3028-2060** - E-mail: **anuncios@imobiliariarazao.com.br**

Valor	R\$ 620.000
🏠 Condomínio	676
📏 Área total: 184m²	
📏 Área útil: 129m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 6	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	

Imediações: próximo Supermercado Mercadorama

Descrição: Excelente apto em andar alto, próximo de todo comercio com 3 quartos sendo uma suite com armários, bwc social com box de vidro, sala para 2 ambientes com lavabo, cozinha com armários e tampos em granito, dependência completa de empregada, uma vaga de garagem livre. Portaria somente durante o dia porteiro sai as 19 horas aos domingos não tem portaria.



📍 Avenida João Gualberto 1467 Apto 71, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-juveve-2955694851.html>

AMOSTRA 10

Apartamento no Juvevê - ARYA 1

Anunciante: **ARYA 1 IMÓVEIS LTDA - ME** - Telefone: **41 3068-2100 / 41999851049** - E-mail: **carolina@arya1.com.br**

Valor	R\$ 794.000
🏠 Condomínio	920
📏 Área total: 241m²	
📏 Área útil: 158m²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 5	
🛏 Suites: 2	
🚗 Vagas: 2	
📅 Idade do imóvel: 17 anos	

Procurando por apartamento na região norte da cidade? Localizado no Juvevê a poucos passos da Petit Prestinaria, coladinho no Cabral! Uma planta com metragem de 157m2 privativos, 4 quartos sendo 2 suites, sala climatizada, face norte oeste, muito sol, excelente custo x benefício para você que busca por localização e espaço. Condomínio com salão de festas e quadra poliesportiva. Entre em contato e agende sua visita!



📍 Rua Barão de Guaraúna 826, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-juveve-arya-1-2944241883.html>

AMOSTRA 11

Apartamento à venda - em Juvevê



Anunciante: **CIBRACO IMÓVEIS** - Telefone: **(41) 3072-1818 / (41) 99242-1191** - E-mail: **portal@cibraco.com.br**

Valor	R\$ 570.000
Condomínio	838
Área total: 198m²	
Área útil: 148m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 4	
Suite: 1	
Vaga: 1	

Apartamento no Juvevê, com 198,45m² com 3 quartos - Edifício Maria José

Imediações: Localizado no Juvevê, entre as ruas Manoel Eufásio e Moisés Marcondes.

Detalhes: Apartamento com terraço particular, 3 quartos sendo 1 suíte,



Rua Nicolau Maeder 897 Ap. 10, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-juveve-2955710894.html>

AMOSTRA 12

Venda de APARTAMENTO em CURITIBA, PR



Anunciante: **J. ASSAD IMÓVEIS LTDA** - Telefone: **4130180126 / (41)99163-1525** - E-mail: **imobassad@gmail.com**

Valor	R\$ 980.000
Condomínio	550
Área total: 263m²	
Área útil: 190m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 4	
Suite: 1	
Vagas: 2	

Apartamento familiar com excelente localização, próximo ao Estádio Couto Pereira, possui 3 dormitórios, sendo 1 suíte, ampla sala com varanda e 2 vagas de garagem. Localização com fácil acesso a diversos serviços da região como supermercados, farmácias e padarias. Planta: Sala de estar/Sala de jantar/Vandela, 03 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social/Cozinha, Lavandaria, banheiro de empregada/depósito/2 vagas de garagem. Valor sujeito a alteração sem prévio aviso. Consulte disponibilidade da unidade. Visites com agendamento prévio - entre em contato com a nossa equipe!

Áreas Comuns
Quadra de futebol de salão
Jardim
Sala de convenções

Áreas Privativas
Jardim
Larum
Suíte
Lavanderia
Varanda



Rua Augusto Severo 441, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2957679576.html>

AMOSTRA 13

Cobertura com 3 dormitórios à venda, 122 m² por R\$ 740.000,00 - Alto da Glória - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **Casagrande Imóveis - J1813** - Telefone: **(41) 3023- 9292 / (41) 9 9946 2020** - E-mail: **casagrandeimoveis@contact2sale.com**

Valor	R\$ 740.000
🏠 Condomínio	480
📏 Área total: 182m²	
📏 Área útil: 122m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 29 anos	

Com o seu toque especial essa pode ser a melhor cobertura da região por esse preço.
Com 122 m² de área útil, sem contar o terraço, essa cobertura fica localizada no coração do alto da glória, distribuídos em 2 dormitórios (reversível para 3) sendo 1 suite, sala ampla e arejada, 2 lareiras e sacada.



📍 Rua Barão de Guaraúna 95, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-3-dormitorios-a-venda-122-m-sup2--por-2946870739.html>

AMOSTRA 14

Cobertura com 2 dormitórios à venda, 137 m² por R\$ 660.000,00 - Alto da Glória - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **PREMIERE IMOVEIS** - Telefone: **(41)9830-0073 / (41) 30189915** - E-mail: **premiere@premiereimoveis.com.br**

Valor	R\$ 660.000
🏠 Condomínio	900
📏 Área total: 181m²	
📏 Área útil: 137m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 8 anos	

Maravilhosa cobertura semi mobiliada, super bem localizada na região do alto da Glória. Com 2 dormitórios sendo uma suite, com 2 banheiros e 1 vaga de garagem.



📍 Rua Simão Bolívar 100, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-2-dormitorios-a-venda-137-m-sup2--por-2957014249.html>

AMOSTRA 15

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 135 m² por R\$ 1.100.000,00 - Alto da Glória - Curitiba/PR

Anunciante: **Vila Alta Imobiliária Premium** - Telefone: **(41)9106-3219** - E-mail: **tom@vilaaaltapremium.com.br**

Valor	R\$ 1.100.000
Condomínio	1000
Área total: 135m²	
Área útil: 135m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 3	
Suítes: 2	
Vagas: 2	

Imóvel de alto padrão, em localização privilegiada, próximo do Shopping Mueller, Centro Cívico, Campus da UFPR. Diversos pontos de comércio como restaurantes, bares, farmácias, supermercados e comércio em geral. Fácil acesso ao transporte público e ao centro de Curitiba.

Apartamento com 4 dormitórios, 2 suítes sendo 1 suite master, sala de estar, jantais ampla, lavabo, cozinha, área de serviço, varanda, churrasqueira. 2 vagas de garagem cobertas.

O condomínio oferece: Portaria 24h, salão de festas, salão gourmet, salão de jogos, playground - 28/09/2021



Rua Simão Bolívar 481, Alto da Glória, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-135-m-sup2--por-2957001839.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\$ 3.719,15

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 198,97

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 740.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA					
 Thais Helena Oliveira Carvalho Mendes Oficial Registradora	Thais Helena Oliveira Carvalho Mendes - Oficial Registradora Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro CEP: 80.010-050 - Fone: 3028-0910 				
CERTIDÃO					
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ Rua Emiliano Perneta, 297/303 - 10º Andar Caj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building OFICIAL VITALICIA Drs. LEILA DE RIBEIRO URBAN CPF 429.054.880-53	<table border="1"><tr><td>REGISTRO GERAL</td><td>FICHA 1</td></tr><tr><td>MATRÍCULA N.º 39.369</td><td>RUBRICA de</td></tr></table>	REGISTRO GERAL	FICHA 1	MATRÍCULA N.º 39.369	RUBRICA de
REGISTRO GERAL	FICHA 1				
MATRÍCULA N.º 39.369	RUBRICA de				
Imóvel: Apartamento duplex número 52, localizado no quinto pavimento e ático de fundo para quem olha o edifício, do edifício Preston, situado na rua Paraguassú, 371, nesta cidade, com a área construída de uso exclusivo de 117,01m²; área construída de uso comum distribuídos nos pavimentos térreo e subsolo de 52,18m²; área construída de vaga de estacionamento para veículo de médio porte de uso exclusivo, localizada no térreo de 29,78m² (vaga G-1), área construída total 198,970m², tendo uma área descoberta no ático de uso exclusivo como terraço de 50,62m²; fração ideal do solo de 11,517% do lote de terreno denominado 0-1 subdivisão do lote O da planta herdeiros de Carlos Naucek, do croqui 4856, de forma irregular, medindo 15,35 metros de frente para a rua Paraguassú, por 36,48 metros de extensão da frente ao fundo do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote 0-2, do lado esquerdo mede 31,50 metros, onde confronta com os lotes 22.000 e 23.000, e no fundo formado por duas linhas de 5,91 metros, onde confronta com o lote 14.000 e 12,65 metros, onde confronta com o lote 0290.000; de forma irregular, perfazendo a área de 555,191m². Indicação fiscal 32.105.027.009-5. Proprietária: Construtora Gomy Ltda, com sede na rua Marechal Deodoro, 2413, conj. 1, nesta cidade, CNPJ. 79.098.406/0001-09. Registro anterior: matrícula 37.143 deste serviço. Curitiba, 26 de abril de 2001. <i>oswaldo akio</i> registradora R. 1 - 39.369 - (Protocolo 115.298 de 25.04.2001). Compra e venda. Título: Instrumento particular de venda e compra, financiamento com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 11 de abril de 2.001, do qual uma via fica arquivada. Adquirentes: Oswaldo Akio Mishima, empresário, portador da carteira de identificação n. 932.470-Paraná e inscrito no PCF/MF. n.º 186.489.919-00, e sua mulher Margareth Yoshimi Okamura Mishima, do lar, portadora da carteira de identificação n.º 1.078.805-6-Paraná e inscrita no CPF/MF. n.º 018.792.379-54, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens em 11.6.1976, residentes na Avenida Silva Jardim, 2.014, ap. 104, nesta cidade. Transmitente: Construtora Gomy Ltda, já qualificada. Valor: R\$200.000,00. Forma de pagamento: R\$92.000,00 mediante recursos próprios dos adquirentes e R\$108.000,00 mediante financiamento do Banco Itaú S/A. Condições: não há. ITBI n.º 455.875, sobre R\$200.000,00. Foi recolhido o Funrejus. As certidões do Iuss n.º 039272001-14001010 de 5.3.2001 e da SRF n.º 4.227.376 de 13.11.2000, foram apresentadas e ficam arquivadas. Dou fé. Curitiba, 26 de abril de 2001. Custas: 4312 VRC - R\$323,40. <i>oswaldo akio</i> registradora R. 2 - 39.369 - (Protocolo 115.298 de 25.4.2001). Hipoteca de primeiro grau. Título: Contrato mencionado no R.1. Credor: Banco Itaú S/A, com sede em São Paulo - São Paulo, CNPJ. 79.098.406/0001-09. Devedores: Oswaldo Akio Mishima e sua mulher Margareth Yoshimi Okamura Mishima, já qualificados. Valor: R\$108.000,00. Prazo: 180 meses. Juros: taxa mensal efetiva de 0,9488%, demais condições mencionadas na escritura. Dou fé. Curitiba, 26 de abril de 2001. Custas: 2156 VRC - R\$161,70. <i>oswaldo akio</i> registradora R.3/39.369 - (Protocolo n.º 159.529 de 08/03/2010). Penhora. Título: Certidão datada de 11 de fevereiro de 2010 nos autos do processo n.º 2006.0018149-0/0 do 4º Juizado Especial Cível desta comarca, que fica arquivada. Requerente: Condomínio Edifício Preston. Requeridos: Oswaldo Akio Mishima e Margareth Yoshimi Okamura Mishima. Valor: R\$ 5.485,60. Foi recolhida a verba do Funrejus através da guia n.º 09099004500074172, no valor de R\$ 10,97. Dou fé. Curitiba,					

Protocolo: 248.909

LKS

Página 1

Continua na página 02

08 de março de 2010. Custas: 378 VRC = R\$ 39,69.

Siga Gomes de Ribeiro Urban
Registradora

R.4/39.369 - (Protocolo nº 162.588 de 10/08/2010).
Arresto. Título: Mandado expedido em 15 de setembro de 2008 nos autos nº 76.292/2008 de Execução de Título Extrajudicial do Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta comarca, que fica arquivado. Requerente: Município de Curitiba. Requerido: Osvaldo Akio Mishima. Valor: R\$ 1.107,15. Observação: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 10 de agosto de 2010. Custas: nihil.

Siga Gomes de Ribeiro Urban
Registradora

R.5/39.369 - (Protocolo nº 162.588 de 10/08/2010).
Arresto. Título: Mandado expedido em 04 de setembro de 2009 nos autos nº 82.407/2009 de Execução de Título Extrajudicial do Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta comarca, que fica arquivado. Requerente: Município de Curitiba. Requerido: Osvaldo Akio Mishima. Valor: R\$ 1.128,28. Observação: o valor devido ao Funrejus não foi recolhido antecipadamente a este registro, razão pela deverá ser acrescido na conta geral para cobrança na liquidação; conforme instrução normativa 2/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Dou fé. Curitiba, 10 de agosto de 2010. Custas: nihil.

Siga Gomes de Ribeiro Urban
Registradora

R-6/39.369 (Protocolo nº 231.291 de 17/11/2020)
PENHORA. Título: Certidão expedida em 3 de fevereiro de 2020, nos autos nº 0010150-63.2016.8.16.0194 de execução de título extrajudicial do Juízo de Direito da 15ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado. Exequente: Condomínio Edifício Preston (CNPJ nº 04.293.301/0001-40). Executado: Osvaldo Akio Mishima (CPF nº 186.189.919-00). Valor: R\$ 34.136,00. Observação: Recolhido Funrejus conforme guias nºs 14000000006290955-5, no valor de R\$ 13,75, e 140000000006312179-0, no valor de R\$54,55. Dou fé. Curitiba, 27 de novembro de 2020. Emolumentos: 1.293,60 VRC - R\$236,92; Fundep: R\$11,85; ISS: R\$9,48. Selo Funarpen: 0183845CVAA0000000004920Y.

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes
Registradora


1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CURITIBA
Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes
Oficial Registradora

Protocolo: 248.909

LKS

Página 2

Continua na página 03


3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

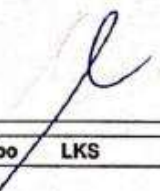


CERTIFICO que a presente fotocópia *Folha para carimbo* é reprodução fiel da matrícula n. 39369, do Livro 2, deste Serviço Registral e tem valor de certidão. Referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de novembro de 2020 às 16:54:53 h.


Nanci Terezinha Ferreira da Silva - Substituta

Selo Digital - N° 0183845PVAA0000000022620B - consulte www.funarpen.com.br





Protocolo: 248.909 Página de Carimbo LKS Página 3



ANEXO IV

Fotos do Imóvel







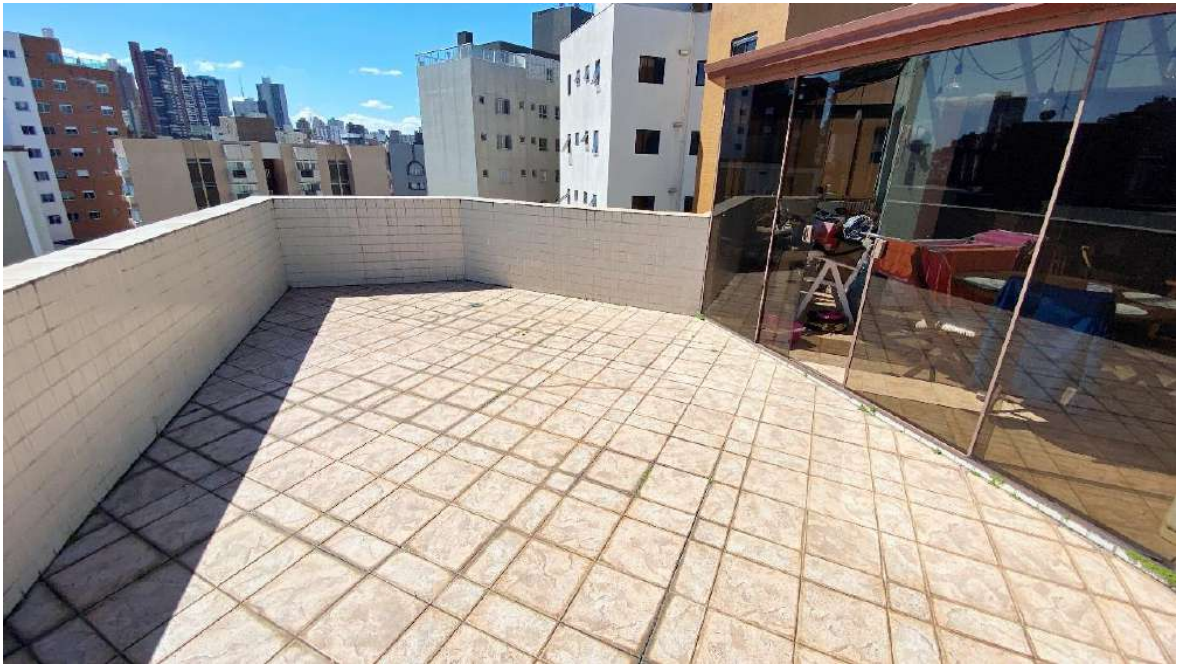


































ANEXO V

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

