



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar, Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-906 - Fone: (41)3253-7473.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 298.1, para instruir os **Autos nº 0007524-54.2005.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por ESCRITÓRIO CENTRAL DE ARRECADAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO ECAD (CNPJ 00.474.973/0001-62), em face de SETA - HOTÉIS E TURISMO LTDA. (CNPJ 76.551.647/0001-73), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 59.364 do 5º Registro de Imóveis desta Capital, IF nº 11.125.001.061-8.

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

MATRÍCULA PROVISÓRIA

REGISTRO GERAL

FICHA

- 01 -

MATRÍCULA N.º 59.364.....

RUBRICA

31

Imóvel:- Conjunto de três (3) salas, sob nº 1.106 do 11º andar do Edifício Dante Alighieri e a fração ideal do solo correspondente a 8 milésimos do terreno cujo todo possui a área de 692,00m², medindo 12,40m de frente para a Praça Zacarias, fazendo esquina com a rua Desembargador Westphalen, onde mede 18,20m. Indicação fiscal nº 11.125.001.061-8 do Cadastro Municipal.

Proprietário:- VILLANUEVA - HOTÉIS E TURISMO S.A, sediada nesta Capital, CNPJ nº 76551647.

Reg. anterior:- 13.847 Lº 3-I deste Ofício, de 07/02/1972.

Obs:- A presente matrícula foi aberta, tão somente, para possibilitar o registro do arresto abaixo, conforme o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Paraná - Provimento nº 60/2005. Dou fé. Em 16 de setembro de 2.009.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrado

Oficial

AV 1-59.364, em 16 de setembro de 2.009.-

Conforme o Ofício nº 563/2008 expedido dos autos de Execução Fiscal nº 51.104/2002, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Villanueva Hotéis e Turismo S/A, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, em 14/01/2008, assinado pelo MM Juiz Rodrigo Otávio R. G. do Amaral, arquivado neste Cartório sob nº 996 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel da presente matrícula, de acordo com a averbação lançada à margem do registro nº 13.847 do Lº 3-I desta Serventia. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrado

Oficial

AA

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 de três (3) salas, sob nº 1.106 do 11º andar do EDIFÍCIO DANTE ALIGHIERI e a fração ideal do solo correspondente a 8 milésimos do terreno cujo todo possui a área de 692,00m², com demais características constantes na Matrícula n.º 59.364 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 11.125.001.061-8.



VISTA DE FACHADA 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\$ 4.057,25, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 220.000,00	30,00	R\$ 7.333,33
2	R\$ 120.000,00	38,00	R\$ 3.157,89
3	R\$ 180.000,00	60,00	R\$ 3.000,00
4	R\$ 215.000,00	42,00	R\$ 5.119,05
5	R\$ 270.000,00	108,00	R\$ 2.500,00
6	R\$ 220.000,00	35,00	R\$ 6.285,71
7	R\$ 270.000,00	100,00	R\$ 2.700,00
8	R\$ 100.000,00	30,00	R\$ 3.333,33
9	R\$ 185.000,00	69,00	R\$ 2.681,16
10	R\$ 80.000,00	30,00	R\$ 2.666,67
11	R\$ 225.000,00	48,00	R\$ 4.687,50
12	R\$ 250.000,00	58,00	R\$ 4.310,34
13	R\$ 180.000,00	42,00	R\$ 4.285,71
14	R\$ 189.900,00	50,00	R\$ 3.798,00
15	R\$ 190.000,00	38,00	R\$ 5.000,00

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 externa "*in loco*", atribuí ao avaliando REGULAR estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação). Assim, considerando a idade do imóvel e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,9090 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, assim chegando ao valor final do m² da edificação em R\$ 3.688,20 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 externa "*in loco*", bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 59.364, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais)**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



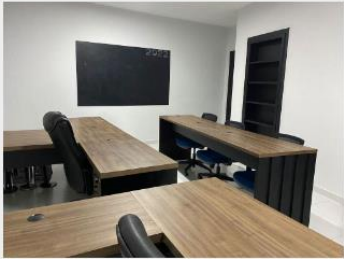
AMOSTRA 01

Sala Comercial para Venda em Curitiba, Centro, 2 banheiros

Anunciante: **Thais Abertini Consultoria Imobiliária**

Valor	R\$ 220.000
🏠 Condomínio	300
📏 Área total: 100m²	
📏 Área útil: 30m²	
🚿 Banheiros: 2	
📅 Idade do imóvel: 22 anos	

Dividida da seguinte maneira: - Recepção mobiliada; - 02 Banheiros; - Sala de reunião com mesa e 06 cadeiras; - Sala com móveis planejados, estações de trabalho, frigobar, cadeiras, 03 mesas; - 02 portas de acesso; - Divisórias de vidro; A sala fica no 19º andar com vista linda do centro da cidade. O condomínio oferece: - 03 elevadores; - Portaria 24 horas; - Zeladoria; - Bistrô Dante Alighieri. Localização privilegiada próximo a rua XV, praça Osório e praça Zacarias. Aproveite essa oportunidade e agende já uma visita!



📍 Desembargador Westphalen 15, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-curitiba-centro-2-2966801166.html>

AMOSTRA 02

Sala à venda, 38 m² por R\$ 120.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: **REIKDAL IMÓVEIS**

Valor	R\$ 120.000
📏 Área total: 38m²	
📏 Área útil: 38m²	

Sala comercial bem no Centro da cidade, em frente a Praça Zacarias.

Duas salas e um banheiro no décimo andar do Edifício Dante Alighieri, que fica na rua Desembargador Westphalen, próximo à praça Zacarias.

O edifício conta com portaria 24 horas.

Agende uma visita!!

Visitas agendadas com 24h de antecedência. - 03/08/2022



📍 Rua Desembargador Westphalen 15, Centro, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-38-m-sup2--por-r\\$120.000-centro-2960792956.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-38-m-sup2--por-r$120.000-centro-2960792956.html)



AMOSTRA 03

Conjunto, 60 m² - venda por R\$ 180.000,00 ou aluguel por R\$ 500,00/mês - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: **Rocco Imóveis**

Valor	R\$ 180.000
Valor	R\$ 500
🏠 Condomínio	310
📏 Área total: 60m²	
📏 Área útil: 60m²	
📅 Idade do imóvel: 72 anos	

Conjunto comercial em localização privilegiada no centro da cidade!!!
Três salas (sendo uma delas bem ampla, podendo ser dividida de acordo com a necessidade);
Banheiro.

Valor do aluguel bruto: R\$ 625,00
Bonificação para pagamentos em dia: R\$ 125,00
Valor líquido: R\$ 500,00 + taxas

Os valores mencionados poderão ser alterados sem aviso prévio.
Agende uma visita com uma de nossas consultoras! - 02/08/2022



📍 Praça Zacarias 80, Centro, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-60-m-sup2--venda-por-r\\$180.000ou-aluguel-2951544677.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-60-m-sup2--venda-por-r$180.000ou-aluguel-2951544677.html)

AMOSTRA 04

Comercial à venda - no Centro

Anunciante: **CIBRACO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 215.000
🏠 Condomínio	279
📏 Área total: 42m²	
🚿 Banheiro: 1	

Conjunto Comercial no Centro de 42,10m² - Edifício João Alfredo

Imediação: Localizado no Centro, entre a avenida Luiz Xavier e Emiliano Pernetá, próximo ao Palácio Avenida e ao Calçadão da XV.

Detalhes: Conjunto comercial com 3 salas, copa, banheiro social, piso em cerâmica.
Edifício com portaria.

Valores sujeitos à alteração

Ligue agora e agende sua visita!



📍 Praça Zacarias 80 Conj. 204, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-2963114988.html>



AMOSTRA 05

Comercial à venda - no Centro



Anunciante: **CIBRACO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 270.000
Condomínio	745
Área total: 118m²	
Área útil: 108m²	
Banheiros: 2	

Conjunto Comercial no Centro, de 117,82m² - Edifício Santa Maria

Imediações: Localizado no centro, entre as ruas Alameda Dr. Muricy e Travessa Oliveira Bello, na Praça Zacarias.

Detalhes: Conjunto comercial conjugado, com área privativa de 107,64m², recepção, 4 salas, lavabo, luminárias, face norte.

Imóvel em inventário.

Valores sujeitos a alteração

Ligue agora e agende sua visita!



Praça Zacarias 58 Conj. 903 e 904, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-2955652163.html>

AMOSTRA 06

Conjunto comercial à venda no Centro de Curitiba



Anunciante: **Select Home - Vendas**

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	242
Área total: 35m²	
Área útil: 35m²	
Banheiros: 2	
Idade do imóvel: 70 anos	

Conforto, segurança e ótima localização para a sua empresa!

Lindo conjunto no coração de Curitiba, com 2 salas e 2 banheiros, em edifício comercial tradicional na cidade!

A poucos metros das Praças Zacarias, Rui Barbosa, Osório, Tiradentes, e repleto de comércios e serviços que vão facilitar o dia a dia. Fácil acesso à diversas regiões de Curitiba e da Região Metropolitana, seja com transportes coletivos ou privados. Benefícios ideais para a sua empresa, para os colaboradores ou para os clientes, facilitando o atendimento e a captação, ajudando a impulsionar os resultados.

O Edifício Pedro Demeterco une o charme e a elegância da arquitetura dos anos 50, e oferece uma bela portaria, com acesso controlado, circuito fechado de televisão (CFTV) e elevadores, adicionando mais segurança e praticidade em sua rotina.

Tenha tudo o que sua empresa precisa para crescer cada vez mais!

Agende uma visita com a Select Home e conheça seu novo endereço comercial.



Alameda Doutor Muricy, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-a-venda-no-centro-de-curitiba-2966319282.html>



AMOSTRA 07

Sala Comercial à venda, Centro, Curitiba - SA0026.

Anunciante: **Gouveia Imóveis**

Valor	R\$ 270.000
🏠 Condomínio	600
📏 Área total: 100m²	
📏 Área útil: 100m²	
🚿 Banheiro: 1	

ÓTIMO CONJ COMERCIAL REFORMADO COMPOSTO DE 4 SALAS AMPLAS E UMA COZINHA E BANHEIRO. PREÇO DE OCASIÃO. MAIORES ENTRE EM CONTATO CONOSCO. Atualizado em 11/04/2022 - 26/07/2022



📍 Rua José Loureiro 1, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-centro-curitiba-sa0026.-2964982343.html>

AMOSTRA 08

33#EXC CJTO COMERCIAL# NO CENTRO# NA JOSE LOUREIRO #ESQUINA COM MURICY E 1 QUADRA COM RUI BARBOSA T

Anunciante: **DANIELE IMOVEIS CURITIBA**

Valor	R\$ 100.000
🏠 Condomínio	350
📏 Área total: 30m²	
📏 Área útil: 30m²	
🚿 Banheiro: 1	

SALA 2 AMBIENTES, BWC, AMPLA, FRENTE, PERSIANA, REFORMADA, DESOCUPADA, (*) CENTRO COMERCIAL JOSE CORREIA DE FREITAS, APROVEITE GRANDE OPORTUNIDADE, VAMOS VISITAR

[VER DADOS](#) w

PROXIMA A PRAÇA OSVALDO CRUZ
PROXIMO CEF
MUITO BEM LOCALIZADO
BEM CENTRAL
FRENTE
ENSOLARADO, DESOCUPADO, PRONTO PARA VOCE MONTARCEU NEGOCIO OU LOCAR
SALA 2 AMBIENTES



📍 RUA JOSE LOUREIRO 12, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/33-exc-cjto-comercial-no-centro-na-jose-loureiro-2944694279.html>

AMOSTRA 09

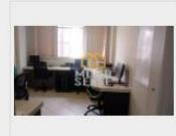
Sala comercial à venda no Centro de Curitiba com 69m²

Anunciante: **Mohr Sense Imóveis**

Valor	R\$ 185.000
🏠 Condomínio	730
📏 Área total: 69m ²	
📏 Área útil: 69m ²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 36 anos	

Sala comercial à venda no Centro, localizada a apenas 1km da Praça Zacarias, entre as Praças Rui Barbosa e Carlos Gomes. Acesso em frente às várias linhas de ônibus de diferentes bairros de Curitiba e com ampla variedade de comércios e bancos ao redor. Possui 69m² privativos. São 2 salas que foram unificadas, formando 4 ambientes, banheiro e cozinha.

Localização:
Edifício José Correia de Freitas, composto por 13 andares, 6 unidades por andar, 2 elevadores. 9 andar.
Condições de negócio
À vista
Aceita financiamento



📍 Rua José Loureiro 12, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-no-centro-de-curitiba-com-69-2955010638.html>

AMOSTRA 10

Comercial à venda - no Centro

Anunciante: **Apolar Centro**

Valor	R\$ 80.000
🏠 Condomínio	373
📏 Área total: 30m ²	
📏 Área útil: 30m ²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 56 anos	

CONJUNTO COMERCIAL NA REGIÃO CENTRAL, SUPER CLARO, AREJADO. EDIFÍCIO JOSÉ CORREIA DE FREITAS. PORTARIA HORÁRIO COMERCIAL. * 2 SALAS. * 1 BANHEIRO. 02 ELEVADORES VALE A PENA CONHECER!!

CRECI: J- [VER DADOS](#)

Esta oportunidade e muitas mais estão disponíveis em nosso site "www.apolar.com.br", lá você encontra outros imóveis exclusivos. Com 53 anos de experiência, a rede Apolar possui mais de 60 lojas de venda e locação no Paraná e Santa Catarina e ainda conexões com Miami e Paris. PENSOU IMÓVEIS, PENSOU APOLAR IMÓVEIS.



📍 Rua José Loureiro 12, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-2966922463.html>

AMOSTRA 11

Excelente sala comercial à venda no bairro Centro-Curitiba-PR.

Imovelweb

Anunciante: HABITARTE IMÓVEIS

Valor	R\$ 235.000
🏠 Área total: 48m²	
🏠 Área útil: 48m²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 10 anos	

Ótima oportunidade, venda de sala comercial, situada no centro de Curitiba, Edifício Banrisul, entre a praça Zacarias e Praça Carlos Gomes e rua XV de novembro, andar alto, contendo na sala comercial dois cômodos e 01 banheiro, condomínio possui portaria 24 horas. Sem vaga de garagem.

Outros
Andares (13)



📍 Avenida Marechal Floriano Peixoto 228, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-sala-comercial-a-venda-no-bairro-centro-2967724637.html>

AMOSTRA 12

Comercial à venda - no Centro

Imovelweb

Anunciante: Apolar Centro

Valor	R\$ 250.000
🏠 Condomínio	350
🏠 Área total: 58m²	
🏠 Área útil: 58m²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 36 anos	

Apolar vende sala comercial no Edifício Banrisul
Ótima Localização no centro de Curitiba
Andar Alto - ótimo investimento

*Ensolarado
*2 salas espaçosa
*1 Banheiro com box e chuveiro
*Área total 57,76 m²
*Iptu, exercício 2020 total R\$ 245,00
*Imóvel quitado
*Imóvel desocupado

*Aproveite a super localização para investir
*Agende uma visita!

CRECI: J- [VER DADOS](#)



📍 Avenida Marechal Floriano Peixoto 228, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-2952758053.html>

AMOSTRA 13

Sala super central com 48 m². na esquina das Marechais.

Anunciante: **Burgman Imóveis**

Valor	R\$ 180.000
Condomínio	284
Área total: 49m ²	
Área útil: 42m ²	
Banheiro: 1	

Sala comercial em plena esquina das Marechais, no centro de Curitiba. Localizado no Edifício Banrisul com portaria à Av. Mal Floriano, 228.

Contendo:
* Sala preparada com pequena ante-sala com função de recepção;
* Segunda sala com BWC;
* Todas as peças com piso em cerâmica.

Marque uma visita e conheça este excelente imóvel!
Visitas, acompanhadas de corretores. - 02/08/2022



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-super-central-com-48-m-sup2--na-esquina-das-2958951728.html>

AMOSTRA 14

Sala à venda, 49 m² por R\$ 189.900,00 - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: **IMOVEIS DUQUE**

Valor	R\$ 189.900
Área total: 58m ²	
Área útil: 50m ²	
Banheiro: 1	

Excelente sala comercial na região central de Curitiba com 58,11 metros quadrados por 189.900,00. Imóvel na Rua Voluntários da Pátria, próximo ao calçadão da Rua XV, contando com toda infra-estrutura de comércio local.....

Agende sua visita com um de nossos consultores, contamos com uma equipe de profissionais qualificados para atendê-lo. - 03/08/2022



 Rua Voluntários da Pátria 233, Centro, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-49-m-sup2--por-r\\$189.900-centro-2962101753.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-49-m-sup2--por-r$189.900-centro-2962101753.html)



AMOSTRA 15

Sala Comercial à venda, Centro, Curitiba

- SA0012.

imovelweb

Anunciante: Gouveia Imóveis

Valor	R\$ 190.000
Condomínio	350
Área total: 40m²	
Área útil: 38m²	
Banheiros: 2	
Idade do imóvel: 62 anos	

EXCELENTE SALA TODA REFORMADA, COM COFA E DOIS BANHEIRO, PROXIMO A TUDO. MAIORES INF ENTRE EM CONTATO COM NOSSOS CORRETORES. Atualizado em 11/04/2022 - 26/07/2022





Rua XV de Novembro 1, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-centro-curitiba-sa0012.-2964982383.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) x Coef. De Depreciação (k)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 4.057,25

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 50,16

Coef. De Depreciação (k) = 0,9090

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 185.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		MATRÍCULA PROVISÓRIA	FICHA
Rua Nunes Machado, 695 CEP 80250-000 - Curitiba - PR Fone 3224-3555 / 3224-2628		REGISTRO GERAL	- 01 -
Oficial: LUIZ BOSCARDIN C.P.F. 110793209-20		MATRÍCULA N.º 59.364	RUBRICA 31
Imóvel:- Conjunto de três (3) salas, sob n.º 1.106 do 11.º andar do Edifício Dante Alighieri e a fração ideal do solo correspondente a 8 milésimos do terreno cujo todo possui a área de 692,00m², medindo 12,40m de frente para a Praça Zacarias, fazendo esquina com a rua Desembargador Westphalen, onde mede 18,20m. Indicação fiscal n.º 11.125.001.061-8 do Cadastro Municipal. Proprietário:- VILLANUEVA - HOTÉIS E TURISMO S.A., sediada nesta Capital, CNPJ n.º 76551647. Reg. anterior:- 13.847 L.º 3-I deste Ofício, de 07/02/1972. Obs:- A presente matrícula foi aberta, tão somente, para possibilitar o registro do arresto abaixo, conforme o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Paraná - Provimento n.º 60/2005. Dou fé. Em 16 de setembro de 2.009. LUIZ BOSCARDIN Oficial Registrador <i>[Assinatura]</i> Oficial AV 1-59.364, em 16 de setembro de 2.009.- Conforme o Ofício n.º 563/2008 expedido dos autos de Execução Fiscal n.º 51.104/2002, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Villanueva Hotéis e Turismo S/A, pelo Juízo de Direito da 3.ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, em 14/01/2008, assinado pelo MM Juiz Rodrigo Otávio R. G. do Amaral, arquivado neste Cartório sob n.º 996 na Pasta de Mandados, averba-se a indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, de acordo com a averbação lançada à margem do registro n.º 13.847 do L.º 3-I desta Serventia. Dou fé. LUIZ BOSCARDIN Oficial Registrador <i>[Assinatura]</i> Oficial RA 2-59.364, em 16 de setembro de 2.009.- Prenot. n.º 325.328 de 10/09/2009.- O imóvel da presente matrícula foi arrestado nos autos de Execução Fiscal n.º 78.286/2008, em que é exequente o Município de Curitiba e executado Antonio Augusto de Arruda Silveira, no valor de R\$639,63 que tramita no Juízo de Direito da 1.ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 07/08/2009, arquivado neste Cartório sob n.º 325.623. Dou fé. LUIZ BOSCARDIN Oficial Registrador <i>[Assinatura]</i> Oficial RA 3-59.364, em 10 de maio de 2.011.- Prenot. n.º 342.786 de 02/05/2011.- O imóvel da presente matrícula, foi penhorado nos autos n.º 262/2005 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída sob n.º 05089 em 09.03.2005, em que é exequente Assum Administração e Empreendimentos Ltda e executado Villanueva Hotéis e Turismo S/A, no valor de R\$240.040,50 atualizados até novembro de 2.010, conforme Certidão expedida pelo Cartório da 11.ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, em 08/04/2011, arquivada neste Cartório sob n.º 342.786. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$480,08. C/1293,61 VRC=R\$182,40. Dou fé. LUIZ BOSCARDIN Oficial Registrador <i>[Assinatura]</i> Oficial AV 4-59.364, em 27 de dezembro de 2.019. Prenot. 420.574 de 26/12/2019. Conforme Protocolo n.º 201905.2917.00821040-IA-310, autos sob n.º 00075245420058160001, em trâmite na 04.ª Vara Cível de Curitiba - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, SEQUE NO VERSO			

CONTINUAÇÃO

código 93be.4db7.43fb.c3c8.e9a7.f2ed.33b5.65c4.f8ca.0354, em nome de Villanueva – Hotéis e Turismo S.A., já identificada, cuja ordem fica arquivada neste Cartório sob nº 462/2019 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 555, § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

AA

AV 5-59.364, em 26 de agosto de 2.021. Prenot. 438.973 de 02/08/2021.

Conforme Protocolo nº 201906.2813.00851684-IA-110, autos sob nº 00075245420058160001, em trâmite na 4ª Vara Cível de Curitiba - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 4a56.8949.4e8b.fcce.50b0.192e.a838.6920.90cc.d8a5, em nome de Seta – Hotéis e Turismo Ltda – ME (Presidente Hotel), CNPJ nº 76.551.647/0001-73, cuja ordem fica arquivada nesta Serventia sob nº 487/2021 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 517, § 3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen 0183925MJAA0000000167821C. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza
Escriturante - Portaria 64/98

AA

AV 6-59.364, em 26 de agosto de 2.021. Prenot. 440.334 de 26/08/2021.

Conforme Protocolo nº 202107.1411.01720091-IA-880, autos sob nº 00075245420058160001, em trâmite na 4ª Vara Cível de Curitiba - PR, expedido pela Central de Indisponibilidade de Bens, código 4a56.8949.4e8b.fcce.50b0.192e.a838.6920.90cc.d8a5, em nome de Seta – Hotéis e Turismo Ltda – ME (Presidente Hotel), empresa já identificada, cuja ordem fica arquivada nesta Serventia sob nº 488/2021 na Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 517, § 3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen 0183925MJAA0000000167921A. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza
Escriturante - Portaria 64/98

AA

AV 7-59.364, em 26 de agosto de 2.021. Prenot. nº 440.334 de 26/08/2021.

Averba-se nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, o cancelamento da AV 6 desta matrícula, por ter sido cadastrado em duplicidade na CNIB e lançada equivocadamente na matrícula, ratificada a indisponibilidade averbada sob nº 5. Funrejus não incidente, conforme artigo 3º, inciso VII, letra b, item 09 da Lei nº 12.216/98. Selo Funarpen 0183925AVAA0000000696721H. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza
Escriturante - Portaria 64/98

AA

SEQUE

ANEXO IV

Fotos do Imóvel

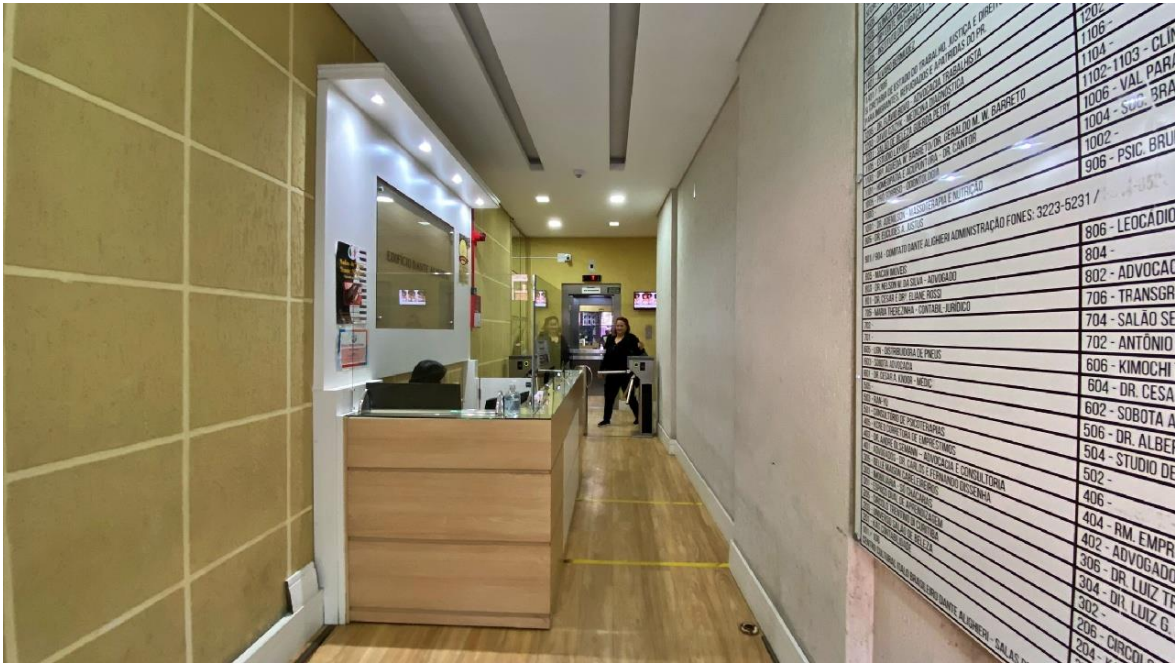


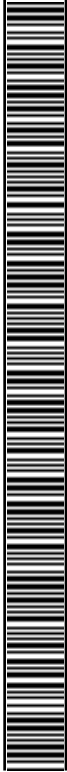












ANEXO V

Quadros e Tabelas



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

