



**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 102, bloco 01, tipo único, situado no 1º andar, área construída total de 64,90794m<sup>2</sup>, área de uso privativo de 59,877m<sup>2</sup>, área de uso comum de 5,031m<sup>2</sup>, totalizando área total de 94,9429m<sup>2</sup>, localizado no Conjunto Residencial Vila Real, Rua Paulo Setubal, 5.463, Bairro Alto Boqueirão, neste município de Curitiba/PR, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 39.548 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



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 m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 3.757,00, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 189.000,00	60,00	R\$ 3.150,00
2	R\$ 189.000,00	59,00	R\$ 3.203,39
3	R\$ 185.000,00	54,00	R\$ 3.425,93
4	R\$ 143.500,00	41,00	R\$ 3.500,00
5	R\$ 175.000,00	44,00	R\$ 3.977,27
6	R\$ 210.000,00	54,00	R\$ 3.888,89
7	R\$ 185.000,00	51,00	R\$ 3.627,45
8	R\$ 200.000,00	54,00	R\$ 3.703,70
9	R\$ 189.000,00	49,00	R\$ 3.857,14
10	R\$ 246.200,00	47,00	R\$ 5.238,30
11	R\$ 144.900,00	41,00	R\$ 3.534,15
12	R\$ 165.000,00	54,00	R\$ 3.055,56
13	R\$ 255.000,00	54,00	R\$ 4.722,22
14	R\$ 175.000,00	46,00	R\$ 3.804,35
15	R\$ 198.000,00	54,00	R\$ 3.666,67

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> 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", atribuí ao avaliando regular de conservação (Item C do Quadro 1 - Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7690 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel,



assim chegando ao valor final do m<sup>2</sup> da edificação em R\$ 2.914,31 o m<sup>2</sup>. 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 39.548, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 174.500,00 (cento e setenta e quatro 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

## Apartamento à venda - no Boqueirão

Anunciante: **Apolar Boa Vista** - Telefone: (41) 3356 - 0045 / (41) 99166-0181 - E-mail: [portais@apolarboavista.com.br](mailto:portais@apolarboavista.com.br)

<b>Valor</b>	<b>R\$ 189.000</b>
Condomínio	300
Área total: 65m <sup>2</sup>	
Área útil: 60m <sup>2</sup>	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 32 anos	

Você que procura um imóvel, confortável, bem localizado, silencioso, arejado e com ótimo custo benefício, este é o imóvel perfeito para você e sua Família

Localização privilegiada, próximo a mercados, farmácia, colégios, ônibus, de fácil acesso, a poucos metros da Smart Fit Boqueirão



Rua Paulo Setúbal 5433, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-boqueirao-2958184201.html>

AMOSTRA 02

## Apartamento com 3 dormitórios à venda, 59 m<sup>2</sup> por R\$ 189.000,00 - Alto Boqueirão - Curitiba/PR

Anunciante: **Imobiliária Tantus** - Telefone: (41)3353-2552 / 41985085657 - E-mail: [tantus@contact2sale.com](mailto:tantus@contact2sale.com)

<b>Valor</b>	<b>R\$ 189.000</b>
Condomínio	370
Área total: 65m <sup>2</sup>	
Área útil: 60m <sup>2</sup>	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 31 anos	

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 59 m<sup>2</sup> por R\$ 189.000 - Alto Boqueirão - Curitiba/PR

Apartamento segundo andar, face oeste, com quatro apartamento por andar.



Rua Edmundo Gillung 970, Alto Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-59-m-sup2--por-2957660235.html>



AMOSTRA 03

### Apartamento à venda - no Boqueirão

Anunciante: **RIBEIRO IMÓVEIS** - Telefone: **(41) 30350404** - E-mail: **ribeiro@ribeiroimoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 185.000</b>
 Área total: 59m <sup>2</sup>	
 Área útil: 54m <sup>2</sup>	
 Quartos: 3	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	

Apartamento com 59,44m<sup>2</sup> de área total construída, sendo 53,80m<sup>2</sup> de área privativa.  
Contendo 3 dorm., sala de estar e jantar, cozinha, banheiro social, lavanderia e 1 vaga de garagem coberta.

Excelente localização, próximo ao Supermercado Jacomar, postos de combustível, restaurantes, escolas e academias, à 2 km do terminal do boqueirão e 3 km Rua Francisco Desosso sentido Xaxim, e com fácil acesso ao centro da Cidade.

Venha Conferir!  
Contate já um dos nossos corretores!



📍 Maestro Carlos Frank 2461, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-boqueirao-2956713395.html>

AMOSTRA 04

### Apartamento com 2 dormitórios à venda, 40 m<sup>2</sup> por R\$ 143.500,00 - Alto Boqueirão - Curitiba/PR

Anunciante: **Jlga - Servicos Administrativos** - Telefone: **41998544283** - E-mail: **larissapcordeiro@hotmail.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 143.500</b>
 Área total: 52m <sup>2</sup>	
 Área útil: 41m <sup>2</sup>	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	

Apartamento disponível para venda!

- 2 quartos
- garagem descoberta
- portaria
- área de lazer no condomínio

Venha fazer sua visita! - 04/10/2021

**Áreas Comuns**   **Áreas Privativas**

Campo de futebol	Aceita Financiamento
	Churrasqueira
	Lavanderia



📍

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-40-m-sup2--por-2958640655.html>



AMOSTRA 05

## Apartamento à venda - no Alto Boqueirão



Anunciante: **JBA IMÓVEIS** - Telefone: **41 3515-1877** - E-mail: **atendimento@jbaimoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 175.000</b>
🏠 Condomínio	247
📏 Área total: 48m²	
📏 Área útil: 44m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 35 anos	

Conjunto Habitacional Jardim Nova Europa II

More em um apartamento confortável, seguro com estrutura de clube, ótimo apartamento 1º andar, face oeste, com vista para o bosque, sendo totalmente reformando com planta funcional.

Contendo:



📍 Pastor Antônio Polito 1886, Alto Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-boqueirao-2952341497.html>

AMOSTRA 06

## Apartamento à venda - no Boqueirão



Anunciante: **Apolar Boqueirão** - Telefone: **(41) 3093 - 1212 / (41)98439-2050 / 4199895-4101** -  
E-mail: **gerencia@apolarboqueirao.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 210.000</b>
🏠 Condomínio	320
📏 Área total: 59m²	
📏 Área útil: 54m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 12 anos	

APARTAMENTO EXCELENTE LOCALIZAÇÃO CONTENDO:  
SALA AMPLA ARA DOIS AMBIENTES;  
COZINHA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS;  
ÁREA DE SERVIÇO COBERTA;  
3 DORMITÓRIOS;  
BANHEIRO SOCIAL COM BOX ELINDEX;  
VAGA DE GARAGEM COBERTA NUMERADA.



📍 Rua Maestro Carlos Frank 2391, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-boqueirao-2953938319.html>





AMOSTRA 07

## Venda de APARTAMENTO em CURITIBA,

Anunciante: **PATRIAL IMÓVEIS** - Telefone: **(41) 30261802 / (41)991690388** - E-mail: **contato@patrialimoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 185.000</b>
 Condomínio	250
 Área total: 53m²	
 Área útil: 51m²	
 Quartos: 3	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	
 Idade do imóvel: 23 anos	

Excelente investimento para investidores. Localizado na melhor região do Boqueirão, há 3 minutos da Maestro Carlos Frank, perto de mercados, restaurantes, farmácias, colégios, ponto de ônibus e tudo o que faz parte da sua rotina. Este aconchegante apartamento, oferece uma sala para dois ambientes, janelas amplas que fornecem muita luz natural aos ambientes. Cozinha com móveis planejados, lavanderia, banheiro social com armário e box blindex. Três dormitórios. Garagem livre e coberta. 0



 Rua Cascavel 3161, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2955984055.html>

AMOSTRA 08

## Apartamento Térreo 3 Dormitórios nueiraão Boq

Anunciante: **Linkmob** - Telefone: **(41) 3027-3439** - E-mail: **linkmob.imb@gmail.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 200.000</b>
 Área total: 54m²	
 Área útil: 54m²	
 Quartos: 3	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	

\*VILA IZABEL IMÓVEIS VENDE\*  
Apartamento no Bairro Boqueirão em Curitiba PR  
Residencial Malibu I  
Térreo  
3 dormitórios com móveis planejados  
1 Banheiro  
Todos com portas de correr  
Sala para dois ambientes com sancas de gesso, e iluminação de led  
Cozinha com armários planejados  
Área de serviço com armários  
Toda parte elétrica nova.  
Reformado  
1 vaga de garagem fixa e coberta

Condomínio conta com:  
Salão de festas  
Portaria 24 horas  
Análise permuta de carro.

REF: 21.239 R  
CRECI J - [VER DADOS](#) - 04/10/2021



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-terreo-3-dormitorios-nueiraoo-boq-2958393999.html>



AMOSTRA 09

## Apartamento à venda - no Alto Boqueirão

**imovelweb**

Anunciante: **JBA IMÓVEIS** - Telefone: **41 3515-1877** - E-mail: **atendimento@jbaimoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 189.000</b>
🏠 Condomínio	245
📏 Área total: 59m²	
📏 Área útil: 49m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 32 anos	

Conjunto Residencial Malibú I

Excelente Apartamento, ensolarado e com ótima localização, próximo a Farmácia, Ponto de Ônibus, Escola, Lojas. Contendo:



📍 Maestro Carlos Frank 2489, Alto Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-boqueirao-2952022879.html>

AMOSTRA 10

## Apartamento à venda - no Alto Boqueirão

**imovelweb**

Anunciante: **Apolar Hauer** - Telefone: **(41) 3371 - 1200 / (41) 98405-0186** - E-mail: **portais@apolarhauer.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 246.200</b>
🏠 Condomínio	330
📏 Área total: 59m²	
📏 Área útil: 47m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 30 anos	

APARTAMENTO COM 3 QUARTOS, CONDOMÍNIO MALIBU II, NO BOQUEIRÃO, TODO REFORMADO E MUITO BEM LOCALIZADO.

- 3 QUARTOS
- SALA
- COZINHA
- LAVANDERIA
- BANHEIRO
- GARAGEM
- PODE SER FINANCIADO E USAR FGTS



📍 Rua Maestro Carlos Frank 2391, Alto Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-boqueirao-2955729087.html>



AMOSTRA 11

## Apartamento à venda - no Alto Boqueirão

**imovelweb**

Anunciante: **Apolar Tarumã** - Telefone: **(41) 3027 - 5050 / (41)99811-0476** - E-mail: **marcelo.asth@apolartaruma.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 144.900</b>
🏠 Condomínio	200
📏 Área total: 44m²	
📏 Área útil: 41m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 30 anos	

\*APOLAR VENDE EXCELENTE APARTAMENTO NA REGIÃO DO BOQUEIRÃO  
\*SALA PISO CERÂMICO FICA O SOFÁ  
\*DOIS DORMITÓRIOS FICA UMA CAMA.  
\*COZINHA COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS CONJUGADA COM LAVANDERIA  
\*BWC COM ARMÁRIO E BOX EM VIDRO TEMPERADO  
\*PLAYGROUND  
\*QUADRA DE ESPORTE



📍 Rua Pastor Antonio Polito 1555, Alto Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-boqueirao-2952802264.html>

AMOSTRA 12

## Apartamento residencial à venda, Boqueirão, Curitiba.

**imovelweb**

Anunciante: **ABN IMÓVEIS** - Telefone: **(41)99803-1140 / (41)3529-9659** - E-mail: **abncorretoradeimoveis@hotmail.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 165.000</b>
🏠 Condomínio	260
📏 Área total: 58m²	
📏 Área útil: 54m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 18 anos	

[VER DADOS](#)

Oportunidade de negócio!

Apartamento em condomínio clube, 01º andar, com 01 vaga de garagem coberta e privativa; imóvel com 02 Dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia, condomínio com piscina adulta e infantil, portaria 24h, quadre poliesportiva, bosque para caminhada, salão de festas, Interfone, playground, churrasqueira, segurança 24h, próximo a todo tipo de comércios e serviços.



📍 Cascavel 3122, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-boqueirao-curitiba.-2942145832.html>



AMOSTRA 13

**LINDO APARTAMENTO NO BOQUEIRÃO!! OPORTUNIDADE ÚNICA! CONFORTO E TRANQUILIDADE EM UM SÓ LUGAR.** 

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

<b>Valor</b>	<b>R\$ 255.000</b>
🏠 Condomínio	329
📏 Área total: 59m²	
📏 Área útil: 54m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

LINDO APARTAMENTO NO BOQUEIRÃO!! OPORTUNIDADE ÚNICA! CONFORTO E TRANQUILIDADE EM UM SÓ LUGAR. Um empreendimento para aqueles que buscam conforto, segurança e comodidade em uma ótima localização em um excelente bairro. Com fácil acesso a mercados, farmácia, academias, restaurantes, ponto de ônibus, entre outros. Saia hoje mesmo do aluguel!!! O Imóvel possui confortáveis 59,26m² de Área total com: Sala de estar ampla para dois ambientes, Cozinha ampla e arejada, com armários planejados, BWC social amplo e arejado com armário, cubê em granito e box blindex, Três dormitórios amplos e



📍 Rua Maestro Carlos Frank 2391, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-no-boqueirao!-oportunidade-unica!-2926990437.html>

AMOSTRA 14

**Atenção, ótimo apartamento no Boqueirão** 

Anunciante: **Matrix Imóveis** - Telefone: (41) 3053-0202 / (41) 99235-0200 - E-mail: **contato@matriximoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 175.000</b>
🏠 Condomínio	200
📏 Área total: 57m²	
📏 Área útil: 45m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 15 anos	

Atenção oportunidade.  
Ótimo apartamento numa das melhores regiões do Boqueirão

Imóvel terço:  
\* 2 dormitórios  
\* Banheiro Social,  
\* Sala de Jantar,  
\* Cozinha,  
Vaga de garagem descoberta

Condomínio:  
- Água inclusa no condomínio  
- Portaria Eletrônica

Localização:  
Localizado próximo a toda rede de comércio, bancos, farmácias, supermercados, transporte coletivo sentido, excelentes acessos viários as zonas de Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/atencao-otimo-apartamento-no-boqueirao-2957543616.html>



AMOSTRA 15

## Apartamento à venda - no Alto Boqueirão



Anunciante: **Apolar Almirante Tamandaré** - Telefone: **(41) 3537-9669 / (41) 999120933** - E-mail: **ck0enkstt8ksb0787qz547ldz@external-leads-email.firefly.chat**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 198.000</b>
Condomínio	268
Área total: 62m²	
Área útil: 54m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 9 anos	

APOLAR VENDE EXCELENTE APARTAMENTO NO BAIRRO BOQUEIRÃO EM CURITIBA, COM 61,79 DE AREA.

**\*\*CONTENDO\*\***

\* 02 DORMITÓRIOS COM PISO EM PORCELANATO, SENDO UM DORMITÓRIO COM MÓVEIS SOB MEDIDA



Rua Pastor Antonio Polito 1559, Alto Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-alto-boqueirao-2958267776.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 x 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\$/m<sup>2</sup>) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 2.914,31

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 59,877

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 174.500,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**







CONTINUAÇÃO

R.4 -39.548- **PENHORA:** Protocolado sob nº 165.594, em 05/11/2002- Nos termos do Mandado de Execução, datado de 20/03/2001, que fica arquivado, expedido pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível, da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, extraído dos Autos sob nº 178/2001, de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente: BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A., e executados: TEREZA LUCIANO GERVÁSIO e JOSÉ ANTONIO GERVÁSIO; procedo ao registro da penhora do imóvel descrito nesta matrícula, levada a efeito naqueles autos. Valor da execução: R\$6.106,05 (Janeiro/2001). Não há incidência de FUNREJUS. Custas: R\$43,53.- o referido é verdade e dou fé. (aan) Curitiba, 06 de Novembro do ano de 2.002. REGISTRADORA: 

R.5-39.548-**PENHORA:**Protocolado sob nº 218.830, em 10/09/2009. Nos termos da Certidão, datada de 23/07/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 21ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr, aqui arquivado, extraído dos autos nº 497/2006, em que o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA REAL move contra ROSANGELA PADILHA, procedo ao registro da penhora do imóvel descrito nesta matrícula, levada a efeito naqueles autos. Valor da Ação: R\$24.308,46 em 14/03/2005; Recolhido o Funrejus no valor de R\$48,61, (Valor Base R\$24.308,46); conforme guia nº 09026036000074272, aqui arquivada. Custas: 1.293,5 (vrc)-R\$135,82. O referido é verdade e dou fé. (AAN/Is). Curitiba, 14 de setembro de 2009. REGISTRADORA: 

**CERTIDÃO DIGITAL**

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº **39.548** do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). **Dou fé.** Protocolo nº93.616. Emolumentos: R\$16,92. Funrejus: R\$4,23. Selos: R\$4,67. ISS: R\$0,69 FADEP: R\$0,85. TOTAL R\$27,36.

Curitiba - PR, 08 de julho de 2020.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº zGT1e.sAGFJ.lv9Kc. Controle:PW5z.3TLpE - Autenticado do selo em <http://funarpen.com.br>

Apresenta certidão fé extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

www.registradores.org.br

registra

SE GUE



# **ANEXO IV**

## **Fotos do Imóvel**









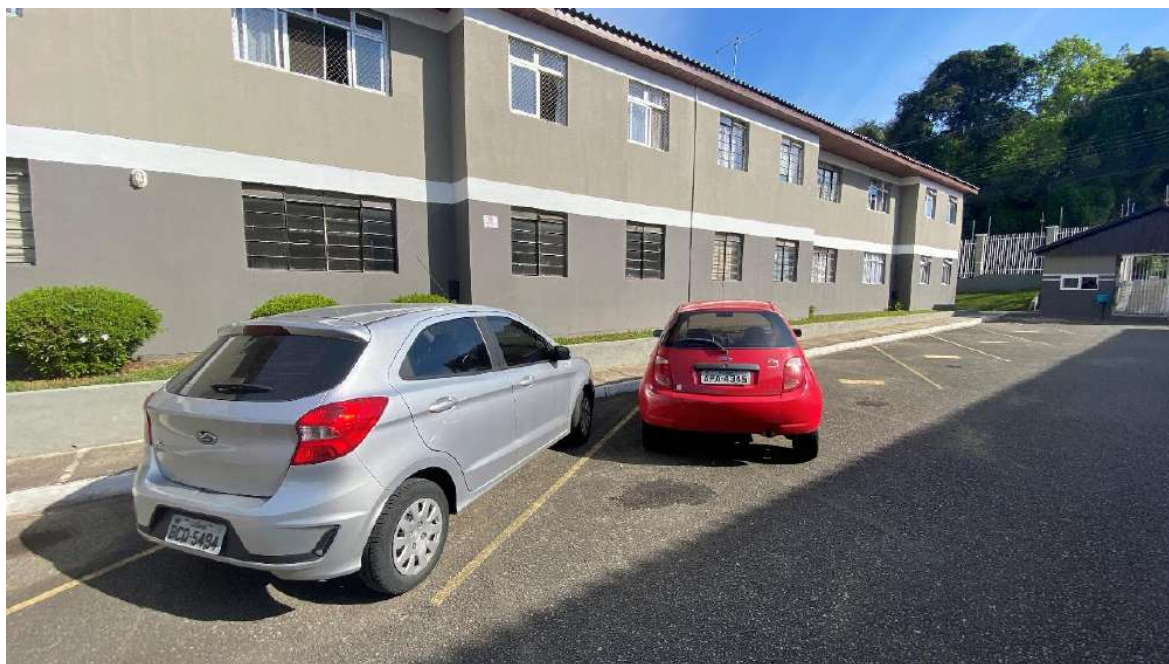














# **ANEXO V**

## **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%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

