



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) 3221-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 151.1, para instruir os Autos nº 0008456-88.2018.8.16.0194 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALGARVES (CNPJ 07.904.461/0001-38), em face de MARIA ROSELI PEREIRA (CPF 643.362.639-49), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 52.997 do 2º RI desta Capital.

LIVRO 2-	
CURITIBA - CARTÓRIO DO 2.º REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Ébano Pereira, 436 Fone: (041)233-7282	REGISTRO GERAL
DRA. MILENE BERTHIER NAME Oficial Titular - C.P.F. 583 084 409-59 CURITIBA - PARANÁ	MATRÍCULA N.º 52.997
FICHA - 1 -	
RUBRICA 	
IMÓVEL: Apartamento sob nº "34" (trinta e quatro), localizado no 2º (segundo) andar ou 3º (terceiro) pavimento do RESIDENCIAL ALGARVES, BLOCO "02" , bloco este situado de fundos para a rua Miguel Jorge Nasser nº 963, Bairro Tingui, nesta Capital, dito apartamento encontra-se localizado de frente do lado direito de quem da referida Rua Miguel Jorge Nasser olha o imóvel, com a área construída privativa de 52,7900m², área construída de uso comum de 6,1050m², área total construída de 58,8950m² , fração ideal do solo de 0,030380 e quota do terreno de 47,9325m². Dito Residencial acha-se construído sobre o lote "A", resultante da subdivisão do lote "1/1-B/B-1/C-1", medindo 24,93m (vinte e quatro metros e noventa e três centímetros) de frente para a referida rua Miguel Jorge Nasser, fazendo esquina com a rua Guido Scotti onde mede 63,29m (sessenta e três metros e vinte e nove centímetros), tendo do lado oposto à segunda rua a extensão de 63,29m (sessenta e três metros e vinte e nove centímetros) onde confronta com o lote "B" e parte do lote "D" e do lado oposto à primeira rua mede 24,93m (vinte e quatro metros e noventa e três centímetros) onde confronta também com o lote "D", perfazendo a área total de 1.577,82m².-	
PROPRIETÁRIA: BRUMER SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA (CNPJ/MF nº 75.156.950/0001-09), com sede na Rua Santa Catarina nº 181, Água Verde, nesta Capital.	



R-01/M-52.997.- PROTOCOLO GERAL 199.630 DO LIVRO 01. - DATA: 25 de abril de 2005. TÍTULO (COMPRA/VENDA): FORMA DO TÍTULO: Conforme Contrato por Instrumento Particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca nº 8.0374.0050833-0, com força de escritura pública nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4380 de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei 5049 de 29.06.66, lavrado nesta cidade, aos 19 de abril de 2005, do qual uma via fica arquivada nesta serventia sob nº **40.191, BRUMER SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**, supra identificada e qualificada, no ato do aludido contrato representada por **Euler Merlin** (C.I. RG 158.853/SSP/PR e CPF 000.069.989-68), brasileiro, casado, Engenheiro Civil, residente e domiciliado nesta Capital, **VENDEU** o imóvel ora matriculado, (havido na forma do que consta do Registro Anterior desta matrícula), a **MARIA ROSELI PEREIRA** (C.I. RG 1/R-2.509.158-SSP/SC e CPF 643.362.639-49), brasileira, solteira, nascida em 23/06/1966, vendedora, residente e domiciliada na rua Alberto Potier nº 100, apartamento 12, bloco 8A, Boa Vista, nesta Capital, pelo preço certo e ajustado de **R\$.45.000,00** (quarenta e cinco mil reais), dos quais **R\$.2.000,00** (dois mil reais), em recursos próprios já pagos em moeda corrente; **R\$.2.522,92** (dois mil, quinhentos e vinte e dois reais e noventa

MATRÍCULA Nº
52.997

— SEGUE NO VERSO —

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 sob nº 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Residencial Algarves, Bloco 02, bloco este situado de fundos para a Rua Miguel Jorge Nasser nº 963, Bairro Tingui, nesta Capital, com a área construída privativa de 52,7900m², área construída de uso comum de 6,1050m², área total construída de 58,8950m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 52.997 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 98.091.031.027-2. Localização: Rua Guido Scotti, 550, Tingui, Curitiba/PR.





VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA 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\$ 4.051,10, conforme tabela abaixo.



AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 242.000,00	53,00	R\$ 4.566,04
2	R\$ 255.000,00	54,00	R\$ 4.722,22
3	R\$ 215.000,00	53,00	R\$ 4.056,60
4	R\$ 200.000,00	53,00	R\$ 3.773,58
5	R\$ 220.000,00	52,00	R\$ 4.230,77
6	R\$ 228.000,00	52,00	R\$ 4.384,62
7	R\$ 205.000,00	53,00	R\$ 3.867,92
8	R\$ 205.000,00	57,00	R\$ 3.596,49
9	R\$ 245.000,00	78,00	R\$ 3.141,03
10	R\$ 230.000,00	53,00	R\$ 4.339,62
11	R\$ 230.000,00	53,00	R\$ 4.339,62
12	R\$ 205.000,00	57,00	R\$ 3.596,49
13	R\$ 210.000,00	57,00	R\$ 3.684,21
14	R\$ 288.041,00	60,00	R\$ 4.800,68
15	R\$ 220.000,00	60,00	R\$ 3.666,67

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 4.072,74 o m². Uma vez que não foi permitida a entrada no imóvel, considerou-se que o avaliando se encontra em um estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes (Item F do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7288 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, chegando ao valor final do m² de R\$ 2.939,44 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado (área útil) 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*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 52.997 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba, avalio o imóvel por **R\$ 156.500,00 (Cento e Cinquenta e Seis 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 - em Tingui

Anunciante: **JBA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 242.000
Condomínio	305
Área total: 77m²	
Área útil: 53m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 21 anos	

Residencial Algarves

Venha morar em um excelente apartamento todo reformado no bairro Tingui. Com fácil acesso aos principais bairros da cidade.

Contem:

- Cozinha com armários;
- Sala de jantar;
- Sala com Painele de Tv;

Guido Scotti 550, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-tingui-2959732704.html>

AMOSTRA 02

C-AP2307 Tingui -Lindo Apartamento 3 Quartos 1 vaga

Anunciante: **REZENDE IMÓVEIS**

Valor	R\$ 255.000
Condomínio	305
Área total: 54m²	
Área útil: 54m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	

Tingui-Lindo apartamento no Edifício Algarves
Rua: Guido Scotti, 550
Portão eletrônico, monitoramento interno e externo.
Entrada de pedestre por totem.
1 vaga de garagem coberta.
Apartamento no 2 andar, primeiro pavimento.
Apartamento reformado há pouco mais de 3 anos, com móveis planejados ainda na garantia (casa brasileira).
Piso laminado, porcelanato na cozinha.
1 banheiro social, 3 quartos (1 dos quartos transformado em closet.
O que sai do apartamento

- (fogão, geladeira, purificador, máquina de lavar, TVs, Adega,microondas).
- quarto do bebê todos os móveis
- sala (mesa, cadeiras,aparelho , lustre, sofá podemos negociar)
- quarto casal, cama,poltrona.

Todos os móveis planejados ficam - armários da cozinha

- painel da sala cristalera,
- quarto com armário closet
- quarto casal (painel, cabeceira e criado mudo)

Condominio é incluso o gás e a água, apenas a energia é separada.

Informações ou Agendar visitas: 41 [VER DADOS](#) ou

Rua Guido Scotti 550, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/c-ap2307-tingui-lindo-apartamento-3-quartos-1vaga-2959597497.html>

AMOSTRA 03

Tingui, Residencial Coimbra, Apartamento, 3 Quartos, 1 Vaga

Anunciante: **BARCELONA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 215.000
Área total: 53m²	
Área útil: 53m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 6 anos	

Excelente apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 deles com closet, sala para 2 ambientes, banheiro social e cozinha planejada estilo americana com bancada em granito. 1 vaga de garagem descoberta.

Condomínio conta com salão de festas e playground.

Para mais informações entre no nosso site www.barcelonaimoveis.net

Áreas Comuns

Acesso asfaltado
Área de Lazer
Playground
Salão de festas

Áreas Privativas

Armário de cozinha
Armário embutido
Closet
Cozinha americana
Lavanderia
Piso frio



Rua Guido Scotti, 610, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/tingui-residencial-coimbra-apartamento-3-quartos-1-2955041998.html>

AMOSTRA 04

Apartamento

Anunciante: **Noruega - Vendas**

Valor	R\$ 200.000
Condomínio	286
Área total: 60m²	
Área útil: 53m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	

Excelente apartamento semi-mobiliado a venda no bairro Tingui em Curitiba. Com 52,8m² de área privativa mais vaga de estacionamento, o imóvel está distribuído em três quartos, sala para dois ambientes, cozinha com pia e armários conjugada com área de serviço e wc social com espelho e box de vidro. O apartamento tem ótimo espaço interno, é aconchegante e bem iluminado. O condomínio disponibiliza de portaria, espaço kids e um amplo salão de festa, com churrasqueira, geladeira, pia de louça e wc. Localizado na região nordeste da cidade, o bairro Tingui tem uma posição estratégica, com acesso a diversas entradas para o centro de Curitiba, e acesso privilegiado a BR-116 com rotas para São Paulo e ao Litoral do Paraná.

Não perca esta oportunidade e agende agora sua visita com a imobiliária Noruega.



MIGUEL JORGE NASSER 991, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2957007994.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDAB 5DZ9J CTXA5 YZ9LB

AMOSTRA 05

APARTAMENTO COM 3 DORMITÓRIOS NO BAIRRO TINGUI



Anunciante: **Exemplar Imóveis**

Valor	R\$ 220.000
Área total: 52m²	
Área útil: 52m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 20 anos	

Excelente apartamento em região tranquila no bairro Tinguí, a 1 quadra da Av. Mal Mascarenhas de Moraes, medindo 52 m² de área privativa, composto da seguinte forma:

3 dormitórios, sala para 2 ambientes, piso laminado, cozinha ampla e com armários, área de serviço, BWC com box, 1 vaga de garagem descoberta e demarcada.

O Condomínio oferece monitoramento por câmera, jardim, playground, salão de festas, interfone e portão eletrônico.

Agende hoje mesmo uma visita com um de nossos corretores.

(41) 9 [VER DADOS](#) ou (41) 9 [VER DADOS](#)

Áreas Comuns Outros

Salão de festas Aceita FGTS



📍 rua miguel jorge nasser 991, Tinguí, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-no-bairro-tingui-2961823998.html>

AMOSTRA 06

APARTAMENTO 03 DORMITÓRIOS COM EXCELENTE PREÇO! EM



Anunciante: **WILFER IMOVEIS LTDA.**

Valor	R\$ 228.000
Condomínio	267
Área total: 60m²	
Área útil: 52m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 20 anos	

APARTAMENTO 03 DORMITÓRIOS COM EXCELENTE PREÇO! EM REGIÃO TRANQUILA DO BAIRRO TINGUI!!

Excelente imóvel cômodos arejados com boa ventilação localizado em região com farto comércio a uma quadra da Av. Mascarenhas de Moraes que dá acesso ao centro de Curitiba e a 300 metros do Supermercado Italo.



📍 Rua Miguel Jorge Nasser, 991, Tinguí, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-03-dormitorios-com-excelente-preco!-em-2942162756.html>

AMOSTRA 07

Apartamento à venda - em Tingui

Anunciante: **ALVO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 205.000
Área total: 60m²	
Área útil: 53m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

Apartamento Garden , em ótima localização do Tingui, Rua Miguel Jorge Nasser 991 próximo de supermercado, ônibus, e demais comercio de bairro, condomínio tranquilo, apartamento com 3 quartos, sala para 2 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço
Taxas e valores poderá ter alteração sem aviso prévio, pergunte antes.
Venha fazer uma visita e faça a sua proposta, com um corretor da Alvo Imóveis! - 03/03/2021

Áreas Privativas

Aceita Financiamento
Área de serviço
Esgoto



Apartamento Garden 3 quartos, vaga de garagem



Rua Miguel Jorge Nasser 991, Santa Cândida, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-tingui-2949246054.html>

AMOSTRA 08

Apartamento localizado no Tingui | 500m do Hipermercado Condor Santa Cândida

Anunciante: **Casa 8**

Valor	R\$ 205.000
Condomínio	390
Área total: 90m²	
Área útil: 57m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 15 anos	

REF: AP098

Apartamento ótima localização no Tingui, com 57,53m² de área útil, a 500m do Hipermercado Condor Santa Cândida, composto por:

- * 3 Dormitórios, 1 com guarda roupas
- * Sala para dois ambientes
- * Cozinha com armários e pia
- * Área de Serviço com tanque
- * Bco com rede, ar-condicionado e Bco



3 Quartos
1 Vaga
57,53m²
Tingui



Rua Miguel Jorge Nasser 1015, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-localizado-no-tingui-500-m-do-2963622564.html>



AMOSTRA 09

Apartamento à venda - em Tingui



Anunciante: **Apolar Santa Cândida**

Valor	R\$ 245.000
Condomínio	300
Área total: 90m²	
Área útil: 78m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 20 anos	



Apolar vende apartamento bem localizado no Tingui, próximo aos principais Parques da região Norte, centros gastronômicos, próximo a Rua Mascarenhas de Moraes, todo repaginado, semi mobiliado com 3 quartos, vale apenas conhecer.

O imóvel possui, 03 quartos com piso laminado e persianas, dois com móveis planejados, 01 banheiro social também todo reformado de muito bom gosto com piso cerâmico e armário, sala e copa conjugada com painel de televisão e persiana com controle remoto e piso laminado,

Rua Miguel Jorge Nasser 1015, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-tingui-2963107302.html>

AMOSTRA 10

Ed. Vila Real - Tingui - Apto 3 Quartos Semi - Mobiliado 1 Vaga De Garagem



Anunciante: **Imóveis de Primeira - Norte**

Valor	R\$ 230.000
Área total: 53m²	
Área útil: 53m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 8 anos	



Imóveis de Primeira vende apartamento no Tingui: Ed. Vila Real

- Apartamento 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga de garagem
- Área de serviço
- Armários embutidos na cozinha
- Armários embutidos nos quartos
- Piso porcelanato na cozinha e banheiros
- Piso laminado nos quartos

Rua Miguel Jorge Nasser, 1015, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ed-vila-real-tingui-apto-3-quartos-semi-2961934884.html>

AMOSTRA 11

Apartamento Padrão Tinguí

Anunciante: **Acorreia Corretora de Imóveis**

Valor	R\$ 230.000
Condomínio	297
Área total: 75m²	
Área útil: 53m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

Excelente apartamento localizado no Tinguí, possui com 53m² :
-3 quartos ,
- sala para 2 ambientes,
-1 banheiro social,
- cozinha,
1 vaga coberta.

Próximo a mercados, panificadoras e todo comércio local.
Agende sua visita para conferir essa oportunidade com mais detalhes.
Faça-nos sua proposta.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-padrao-tingui-2957716449.html>

AMOSTRA 12

Excelente apartamento 3 quarto no bairro Tinguí.

Anunciante: **Grapilar Imóveis**

Valor	R\$ 205.000
Condomínio	294
Área total: 90m²	
Área útil: 57m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

Apartamento em ótima localização no Tinguí, próximo ao terminal de Ônibus do Santa Candida e ao hipermercado Condor, área total: 90.39 m² e área útil: 57,53 m², imóvel ensolarado e arejado com peças amplas, piso laminado na sala e nos dormitórios, sala para dois ambientes, 3 quartos, cozinha, área de serviço, banheiro social, armários na cozinha e em um dormitório, 1 vaga de garagem individual coberta. O condomínio oferece 2 salões de festas com churrasqueira, sala de jogos, playground, cameras de segurança e portão eletrônico.

Obs.: O prédio não possui elevador

Rua Miguel Jorge Nasser, 1015, Tinguí, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apartamento-3-quarto-no-bairro-tingui.-2963743487.html>

AMOSTRA 13

Apartamento semi mobiliado no Tingui | 500m do Condor do Santa Cândida

Anunciante: **Casa 8**

Valor	R\$ 210.000
🏠 Condomínio	300
📏 Área total: 90m²	
📏 Área útil: 57m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 15 anos	

REF: AP103

Apartamento semi mobiliado no Tingui, com 57,53m² de área útil, composto por:

- * Área total: 90,39m²
- * 3 dormitórios com móveis planejados
- * Sala para dois ambientes
- * Cozinha com móveis planejados
- * Área de Serviço integrado com a cozinha



3 Quartos
1 Vaga
57,53m²
Tingui
Reservado



📍 1015 Rua Miguel Jorge Nasser, Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-semi-mobiliado-no-tingui-500-m-do-condor-2963775062.html>

AMOSTRA 14

Apartamento Bacacheri, 2 quartos, 1 vaga Residencial Bela Vista

Anunciante: **Lidio Equipe | CRECI F34108**

Valor	R\$ 288.041
🏠 Condomínio	356
📏 Área total: 98m²	
📏 Área útil: 60m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 19 anos	

Apartamento com 60m² de área privativa, com 3 quartos, todo mobiliado, no bairro Tingui, próximo ao Parque Bacacheri e aos comércios da região.

- 3 quartos, sendo 1 transformado em closet
- Banheiro com box em vidro
- Sala para 2 ambientes
- Cozinha americana em conceito aberto
- Área de serviço conjugada
- Piso de madeira (exceto cozinha e banheiro, que têm piso de porcelanato)



📍 Rua Guido Scotti , 632 , Tingui, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-bacacheri-2-quartos-1-vaga-residencial-2953525190.html>



AMOSTRA 15

Apartamento com 3 quartos, 1 vaga descoberta, no Tingui - Curitiba

Anunciante: **RE/MAX Businnes**

Valor	R\$ 220.000
🏠 Condomínio	320
📏 Área total: 72m²	
📏 Área útil: 60m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 8 anos	

Apartamento com 3 quartos, 1 vaga descoberta, no Tingui - Curitiba

O apartamento possui área útil de 60 m², com espaços bem planejados trazendo conforto, boa ventilação e iluminação, sendo:

- 3 quartos, sendo um quarto com armários planejados, o segundo quarto com armários e bancada para home office planejados e o terceiro quarto não possui móveis.
- Sala para 2 ambientes com painel para TV e armário.
- Cozinha e área de serviço com armários planejados.



📍 Rua Guido Scotti 632, Tingui, Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-1-vaga-descoberta-no-2963613878.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) Intervalo de Confiança

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

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

Sendo:

t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	4.051,10
intervalo de confiança	80%
n-1	14
n	15
t Student	1,345
desvio padrão	479,733104
raiz de n	3,87298335
resultado	166,600516
inferior	3.884,50
superior	4.217,71
% em torno da média	0,0822
Grau III ≤ 30%	8,22%



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. Depreciação (k)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 4.051,10

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 52,79

Coef. Depreciação (k) = 0,7288

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 156.500,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



CURITIBA - CARTÓRIO DO 2.º
REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Ébano Pereira, 436
Fone: (041)233-7282

DRA. MILENE BERTHIER NAME
Oficial Titular - C.P.F. 563 084 409-89
CURITIBA PARANÁ

LIVRO 2-
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 52.997

FICHA

- 1 -

RUBRICA

9.

IMÓVEL: Apartamento sob n.º "34" (trinta e quatro), localizado no 2.º (segundo) andar ou 3.º (terceiro) pavimento do **RESIDENCIAL ALGARVES, BLOCO "02"**, bloco este situado de fundos para a rua Miguel Jorge Nasser n.º 963, Bairro Tingui, nesta Capital, dito apartamento encontra-se localizado de frente do lado direito de quem da referida Rua Miguel Jorge Nasser olha o imóvel, com a área construída privativa de 52,7900m², área construída de uso comum de 6,1050m², área total construída de **58,8950m²**, fração ideal do solo de 0,030380 e quota do terreno de 47,9325m². Dito Residencial acha-se construído sobre o lote "A", resultante da subdivisão do lote "1/1-B/B-1/C-1", medindo 24,93m (vinte e quatro metros e noventa e três centímetros) de frente para a referida rua Miguel Jorge Nasser, fazendo esquina com a rua Guido Scotti onde mede 63,29m (sessenta e três metros e vinte e nove centímetros), tendo do lado oposto à segunda rua a extensão de 63,29m (sessenta e três metros e vinte e nove centímetros) onde confronta com o lote "B" e parte do lote "D" e do lado oposto à primeira rua mede 24,93m (vinte e quatro metros e noventa e três centímetros) onde confronta também com o lote "D", perfazendo a área total de 1.577,82m².-

PROPRIETÁRIA: BRUMER SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA (CNPJ/MF n.º 75.156.950/0001-09), com sede na Rua Santa Catarina n.º 181, Água Verde, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-01 da matrícula n.º 47.698 do Livro 02-RG desta Serventia Registral Imobiliária, datado de 22 de novembro de 2002.

Curitiba, 16 de maio de 2005. O REGISTRADOR:



R-01/M-52.997.- PROTOCOLO GERAL 199.630 DO LIVRO 01. - DATA: 25 de abril de 2005. TÍTULO (COMPRA/VENDA): FORMA DO TÍTULO: Conforme Contrato por Instrumento Particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca n.º 8.0374.0050833-0, com força de escritura pública nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4380 de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei 5049 de 29.06.66, lavrado nesta cidade, aos 19 de abril de 2005, do qual uma via fica arquivada nesta serventia sob n.º 40.191, **BRUMER SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**, supra identificada e qualificada, no ato do aludido contrato representada por Euler Merlin (C.I. RG 158.853/SSP/PR e CPF 000.069.909-60), brasileiro, casado, Engenheiro Civil, residente e domiciliado nesta Capital, **VENDEU o imóvel ora matriculado**, (havido na forma do que consta do Registro Anterior desta matrícula), a MARIA ROSELI PEREIRA (C.I. RG 1/R-2.509.158-SSP/SC e CPF 643.362.639-49), brasileira, solteira, nascida em 23/06/1966, vendedora, residente e domiciliada na rua Alberto Potier n.º 100, apartamento 12, bloco 8A, Boa Vista, nesta Capital, pelo preço certo e ajustado de **R\$45.000,00** (quarenta e cinco mil reais), dos quais R\$2.000,00 (dois mil reais), em recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$2.522,92 (dois mil, quinhentos e vinte e dois reais e noventa

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N.º
52.997



CONTINUAÇÃO
e dois centavos) mediante saldo da conta vinculada de FGTS da compradora e R\$ 40.477,08 (quarenta mil, quatrocentos e setenta e sete reais e oito centavos) através do financiamento e/ ou HIPOTECA que consta do registro a seguir lançado nesta matrícula, cujo preço total a vendadora deu plena e irrevogável quitação.-
OBSERVAÇÕES: a) - A compradora declara ser esta sua primeira (1ª) aquisição pelo SPH, conforme consta da Declaração firmada e assinada nesta Capital aos 19 de abril de 2005, anexa ao aludido contrato; b- O imóvel a que se refere esta matrícula possui a Indicação Fiscal nº 98-091-031.027-2, do Cadastro Municipal, conforme consta na Guia de Recolhimento de Bens Imóveis da Prefeitura de Curitiba-PR; c) - Em dito contrato constou que foram apresentadas a Certidão Negativa de Débitos (CND) INSS nº 067282005-14001010, emitida aos 05/04/2005 (válida até 04/07/2005), bem como a Certidão de Tributos e Contribuições Federais sob nº 1A64.E020.66F1.B4B9, emitida em 21/03/2005 (válida até 21/09/2005), ambas em nome da outorgante vendadora. IMPOSTOS: ITBI: GUIA PMC 15212 (20/04/2005) paga sobre avaliação de R\$ 47.350,00. FUNREJUS: Isento, por ter o imóvel objeto da presente aquisição a área inferior a 70,00m² e destinar-se a moradia própria da compradora, conforme consta na Declaração da mesma, firmada e assinada nesta cidade, aos 15 de abril de 2005, anexa ao referido contrato. DOI: Emitida a SRF por esta Serventia. Dou fé.

CUSTAS: 2156 VRC = R\$ 226,38 (ntr/acg). -
Curitiba, 16 de maio de 2005. O REGISTRADOR:

R-02/M-52.997.- PROTOCOLO GERAL 199.630 DO LIVRO 01. - DATA: 25 de maio de 2005. TÍTULO (HIPOTECA): Conforme o mesmo contrato particular mencionado no R-01 desta matrícula, MARIA ROSELI PEREIRA, supra identificada e qualificada DEU o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-01 retro, com todas as suas acessões, construções ou melhoramentos já existentes ou que lhe serão agregadas, em primeira e especial hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), com sede em Brasília (Distrito Federal), no Setor Bancário Sul - Quadra 04 - Lotes 3/4, para garantir um mútuo de dinheiro no valor de R\$ 40.477,08 (quarenta mil, quatrocentos e setenta e sete reais e oito centavos), pagável em 204 (duzentos e quatro) prestações mensais e sucessivas, com vencimento a primeira delas, no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do referido contrato, aos juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano e a taxa efetiva de 8,4722% ao ano, com as demais condições constantes do aludido contrato. Dou fé.-

CUSTAS: 2156 VRC = R\$ 226,38 (ntr/acg). -
Curitiba, 16 de maio de 2005. O REGISTRADOR:

AV-03-52.997 - (Protocolo 272.066 de 05/11/2013) - CANCELAMENTO - Conforme autorização da credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, contida no instrumento particular de autorização para cancelamento de hipoteca de financiamento no crédito imobiliário, firmado e assinado nesta cidade aos 17 de setembro de 2013, que fica arquivado nesta serventia sob nº 86997, procedo a presente averbação para consignar que fica CANCELADA a hipoteca a que se refere o R-2 desta matrícula, e em consequência o imóvel respectivo foi liberado daquele ônus. Dou fé. CUSTAS: 630 VRC = R\$

SEQUE

RUBRICA

SO

FICHA

02/MAT.52.997

CONTINUAÇÃO

88,83. (sr/lac).

Curitiba, 27 de novembro de 2013. O REGISTRADOR:

Mariana

R-4-52.997 - (Protocolo 366.977 de 03/02/2022) - PENHORA -
Conforme termo de constrição expedido pelo Juízo de Direito da 15ª
Vara Cível de Curitiba/PR, aos 24 de junho de 2021, extraído dos
autos de **Ação de Cumprimento de Sentença nº 0008456-
88.2018.8.16.0194**, tendo como **exequente** CONDOMINIO RESIDENCIAL
ALGARVES e **executada** MARIA ROSELI PEREIRA, e certidão expedida
pelo aludido juízo em 08 de julho de 2021, os quais ficam
arquivados, procedo ao presente registro para consignar que o
imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO. Valor da causa:
R\$7.334,29 (sete mil e trezentos e trinta e quatro reais e vinte e
nove centavos). FUNREJUS: guia nº 14000000007794331-2 paga de
R\$16,87 sobre o valor de R\$8.436,85. Dou fé. CUSTAS: Emolumentos:
(378,00 VRC) = R\$92,99; Fundep: R\$4,64; ISS: R\$3,71; Selo: R\$5,95.
Selo Funarpen: F378V.FNqPp.uDGa2-2FGuy.LU5VY.
Curitiba, 21 de fevereiro de 2022. REGISTRADORA: *38*

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 52.997, Registro Geral, desta
Serventia. Dou fé. Curitiba, 22 de fevereiro de 2022. Certidão emitida às 15:41:01.

Mariana Carvalho Pozenato Martins.

Oficial do Registro

José Marcos de Castro/ Rosilda Klimeki/ Ana Paula Soares/ Andressa Aparecida dos
Santos/ Alessandra Rodrigues Soares Reis - Escreventes



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

