



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO
CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Cândido de Abreu, 535 - 11º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - Fone: 3222-2476.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 209.1, para instruir os **Autos nº 0061505-51.2012.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por ELIZABETE REGINA VEDOVATTO (CPF 369.286.239-34), em face de CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES NOTÁRIOS E REGISTRADORES (CNPJ 77.748.556/0001-95), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 30.009 do 2º Registro de Imóveis desta Capital.

CURITIBA - CARTÓRIO DO 2.º REGISTRO DE IMÓVEIS Praça Getúlio 379 - 10.º Andar Coxf. 9002 - Fone: 359-7592		LIVRO 2 -	
Dra. Milene Berthier Name Lucchesi Oficial Titular - C.P.F. 583 684 499-58		REGISTRO GERAL	FICHA - 1 -
Dr. Antônio Carlos Lucchesi Filho JURAMENTADO		MATRÍCULA N.º 30.009	RUBRICA <i>Wseu</i>
CURITIBA - PARANÁ			
IMÓVEL - Conjunto sob nº 22 (vinte e dois) , com a área privativa de 64,87m2, área comum de 49,13m2 e a área total de 114,00m2, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO REAL MADRID , situado à rua da Glória nº 393, nesta Capital e a fração ideal de 0,04933 ou 25,20m2 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, terre no este constituído do lote AB2, com a indicação fiscal nº 32-077-109.000 do Cadastro Municipal, medindo 15,00m (quinze me tros) de frente para a Rua da Glória, à direita de quem da rua olha com 33,80m (trinta e três metros e oitenta centímetros), con frontando com o lote AB1 do espólio de Horts João Charin, 16,50m (dezesseis metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontan- do com Hermenegildo Chinasso e ao lado esquerdo 31,00m (trinta e um metros) com o lote AB3 do espólio de Horst João Charin.....			
PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA ADRIÁTICA LTDA , com sede nesta Capi tal, à rua Saldanha Marinho nº 1763, conjunto 32, inscri ta no CGC/MP sob nº 82.351.727/0001-88.....			
REGISTRO ANTERIOR - R-3 da matrícula nº 27.731 do livro 02, Regis tro Geral deste Cartório, datado de 21 de Janeiro de 1.991.....			
Curitiba, 22 de Maio de 1.992.- O Oficial: <i>Wseu</i>			

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 sob nº 22, com a área privativa de 64,87m², área comum de 49,13m² e a área total de 114,00m², localizado no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Real Madri, situado à Rua da Glória nº 393, nesta capital, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 30.009 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 13 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 6.613,86, conforme tabela abaixo.



AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 210.000,00	35,00	R\$ 6.000,00
2	R\$ 280.000,00	44,00	R\$ 6.363,64
3	R\$ 265.000,00	33,00	R\$ 8.030,30
4	R\$ 170.000,00	24,00	R\$ 7.083,33
5	R\$ 215.000,00	31,00	R\$ 6.935,48
6	R\$ 310.000,00	32,00	R\$ 9.687,50
7	R\$ 650.000,00	94,00	R\$ 6.914,89
8	R\$ 395.000,00	85,00	R\$ 4.647,06
9	R\$ 350.000,00	50,00	R\$ 7.000,00
10	R\$ 265.000,00	44,00	R\$ 6.022,73
11	R\$ 220.000,00	35,00	R\$ 6.285,71
12	R\$ 290.000,00	44,00	R\$ 6.590,91
13	R\$ 190.000,00	43,00	R\$ 4.418,60

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Atribuiu-se ao avaliando um estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (Item D do Quadro 1 – Estado de Conservação). Assim, considerando a idade do imóvel de aproximadamente 29 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7160 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, assim chegando ao valor final do m² para o avaliando em R\$ 4.778,79 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*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 30.009, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez 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 no Centro Cívico - ARYA 1



Anunciante: **ARYA 1 IMÓVEIS LTDA - ME**

Valor	R\$ 210.000
🏠 Condomínio	278
📏 Área total: 42m²	
📏 Área útil: 35m²	
🏠 Idade do imóvel: 39 anos	

Excelente sala comercial no coração do Centro Cívico, localização privilegiada na Av. Cândido de Abreu, entre o Shopping Mueller e a Prefeitura de Curitiba. A sala é muito iluminada e tranquila e tem ampla e agradável vista para a região. Além disso, possui também sala de recepção, copa e lavabo com bancadas de granito. Não perca esta chance, ligue e agende uma visita!

Áreas Privativas **Áreas Comuns**

Copa	Portaria 24 horas Salão de festas WC para empregados
------	--




📍 Avenida Cândido de Abreu 427, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-centro-civico-arya-1-2957949038.html>

AMOSTRA 02

CONJUNTO COMERCIAL CENTRO CIVICO






Anunciante: **Comissária Bourguignon - 1236J**

Valor	R\$ 280.000
Valor	R\$ 900
🏠 Condomínio	400
📏 Área total: 64m²	
📏 Área útil: 44m²	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
🏠 Idade do imóvel: 25 anos	

Conjunto Comercial Centro Cívico, 3 salas, copa, BWC e garagem. Em ótimo estado de conservação.

Áreas Comuns

Acesso asfaltado
Acesso para deficientes
Câmeras de segurança
Elevador



📍 AVENIDA CANDIDO DE ABREU 526, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-centro-civico-2932525921.html>



AMOSTRA 03

Comercial à venda - no Centro Cívico



Anunciante: **Especial Vendas**

Valor	R\$ 265.000
🏠 Condomínio	290
📏 Área total: 44m²	
📏 Área útil: 33m²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 23 anos	

Localizado em local nobre do Centro Cívico, prédio com 23 pavimentos, 08 Conjuntos Comerciais por andar, 03 elevadores; portaria 24 horas. A sala possui cozinha e banheiro. Próximo ao TJPR,

Áreas Privativas

Escritório




📍 Cândido de Abreu 660, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2957912874.html>

AMOSTRA 04

Excelente Conj. Comercial no Centro Cívico






Anunciante: **SHIRA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 170.000
📏 Área total: 32m²	
📏 Área útil: 24m²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 29 anos	

Excelente Conjunto Comercial no Centro Cívico com 24,05 m² de Área Privativa. Contendo uma Sala, BWC, pequena copa e recepção. Agende já sua visita!

Áreas Comuns

De esquina
Elevador
Portão Eletrônico
Portaria 24 horas



📍 Rua Senador Xavier da Silva, , Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-conj.-comercial-no-centro-civico-2955514866.html>



AMOSTRA 05

Sala à venda, 31 m² por R\$ 215.000,00 -  **imovelweb**
Centro Cívico - Curitiba/PR

Anunciante: **Otimóveis**

Valor	R\$ 215.000
🏠 Condomínio	279
📏 Área total: 40m ²	
📏 Área útil: 31m ²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 23 anos	

Sala comercial em localização estratégica no Centro Cívico.
O imóvel atualmente encontra-se locado.

O edifício localiza-se em região estratégica do Centro Cívico, a duas quadras da Prefeitura, com facilidade de acesso a órgãos governamentais e diversos tipos de serviços, tais como restaurantes, agências bancárias, transporte coletivo e próximo ao Shopping Mueller.

Sala comercial com 32m² de área privativa, montada com móveis planejados, divisória de vidro para sala de reuniões, piso em porcelanato e ar condicionado. Andar alto, ensolarado e com lavabo.

O condomínio oferece portaria 24 horas, monitoramento de câmeras e identificação para sua segurança.

Agende agora mesmo sua visita.

* Sujeito à verificação de disponibilidade e à mudança de preço.



📍 Avenida Cândido de Abreu 469, Centro Cívico, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-31-m-sup2--por-r\\$215.000-centro-civico-2950572782.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-31-m-sup2--por-r$215.000-centro-civico-2950572782.html)

AMOSTRA 06

EXCELENTE SALA COMERCIAL - J8  **imovelweb**
IMOVEIS

Anunciante: **J8 Imoveis**

Valor	R\$ 310.000
🏠 Condomínio	288
📏 Área total: 40m ²	
📏 Área útil: 32m ²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 25 anos	

Venha instalar sua empresa na avenida Cândido de Abreu, onde tudo acontece!

Próximo à shopping, redes de serviços de alimentação, bancos, lazer e ao lado do palácio do governo e prefeitura.

Edifício Palladion, visual contemporâneo com fachada de vidro, moderno e imponente. Portaria com controle de acesso.

Sala comercial com piso instalado, banheiro, copa e iluminação.

Venha visitar!

Áreas Comuns Áreas Privativas

Portaria 24 horas Elevador Suites



📍 Candido de Abreu, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-sala-comercial-j8-imoveis-2958202021.html>



AMOSTRA 07

Venda de CONJUNTO COMERCIAL em CURITIBA, PR

Anunciante: **Ponto Mil Imóveis**

Valor	R\$ 650.000
🏠 Condomínio	600
📏 Área total: 122m²	
📏 Área útil: 94m²	
🚿 Banheiros: 2	
📅 Idade do imóvel: 22 anos	

02 CONJUNTOS LOCALIZADOS NO 7º ANDAR DO OU 8º PAVIMENTO. CONDOMÍNIO: * EDIFÍCIO SOBRAL PINTO* TENDO ÁREA TOTAL DE 121,89 E EXCLUSIVA DE 94,44M2 , CONDOMÍNIO PORTARIA 24:00 HORAS, SALÃO DE FESTAS. CONTENDO: SALA DE REUNIÃO, SALA DE ESPERA, RECEPÇÃO, 02 BWC, COPA. TODAS AS SALA COM CABEAMENTOS DE REDE, LOCAL PARA INSTALAÇÃO DE SERVIDORES E SWITCH. OBS: IMÓVEL LOCADO POR: R\$ 2.500,00 MENSAL VALOR DE CONDOMÍNIO: R\$ 600,00. IPTU R\$ 100,00 POR PARCELA.

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

Salão de festas Copa



📍

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-conjunto-comercial-em-curitiba-pr-2943551611.html>

AMOSTRA 08

Conjunto comercial para comprar no

Anunciante: **Imobiliária Confiança**

Valor	R\$ 395.000
🏠 Condomínio	650
📏 Área total: 85m²	
📏 Área útil: 85m²	
🚿 Banheiro: 1	

Duas salas comerciais que foram unificadas, juntas somam 84,80 m² de área privativa, distribuída em vão livre com uma copa e um banheiro.

Salas localizadas no 13º andar do condomínio José Conrado Riedel, localizado na Avenida Cândido de Abreu nº 427. - 09/11/2021

Áreas Privativas

Aceita Financiamento
Elevador



📍 Avenida Cândido de Abreu 427, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-para-comprar-no-2951651178.html>



AMOSTRA 09

Comercial à venda - no Centro Cívico

Anunciante: **Nestmob Imobiliária**

Valor	R\$ 350.000
Condomínio	560
Área total: 95m ²	
Área útil: 50m ²	
Vaga: 1	

Sala comercial ampla, bem localizada no Centro Cívico com janela, copa e BWC.

CARACTERÍSTICAS:

- Hall, sala recepção ampla com janela;
- Escritório amplo com janela, copa e BWC.

ACABAMENTOS:

- Hall com piso em granito, salas com piso laminado,
- Copa e BWC com piso e tampo em granito.
- 1 vaga de garagem no SS1.

BENEFICÍCIAS:

- Armários/estantes nas salas com mesas de trabalho e tampo travertino;
- Gesso com iluminação embutida;
- Armário na copa;
- BWC com armário e espelho;
- Cortinas.



Rua da Glória , Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2953560891.html>

AMOSTRA 10

Sala à venda, 44 m² por R\$ 265.000,00 - Centro Cívico - Curitiba/PR

Anunciante: **Imobiliária Pesquisa**




Valor	R\$ 265.000
Condomínio	380
Área total: 64m ²	
Área útil: 44m ²	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 32 anos	

Ótima sala comercial de 44m², no eixo comercial do Centro Cívico, próximo ao Shopping Mueller, Prefeitura, Poder Judiciário entre outros setores, com vaga de garagem.

- A Sala possui uma divisória de drywall dividindo a sala em dois ambientes, existe a possibilidade de retirar caso seja necessário. - 09/11/2021

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

Sistema de alarme	Ar condicionado
	Armário de cozinha
	Copa



Avenida Cândido de Abreu 526, Centro Cívico, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-44-m-sup2--por-r\\$265.000-centro-civico-2958065629.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-44-m-sup2--por-r$265.000-centro-civico-2958065629.html)



AMOSTRA 11

Comercial à venda - no Centro Cívico

Anunciante: **Apolar Hauer**

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	350
Área total: 42m²	
Área útil: 35m²	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 29 anos	

EXCELENTE SALA COMERCIAL NO CENTRO CÍVICO, BEM ENSOLARADA, NO CORAÇÃO DE CURITIBA, COM GARAGEM INDIVIDUAL.
- Ante sala com mesa, balcão de recepção e poltronas de espera;
- Sala com armários, balcão embutidos, maca, frigobar e lustre com ventilador;
- Lavabo;
- Garagem demarcada;

VISITE E COMPRE SEU IMÓVEL DE FORMA TOTALMENTE ONLINE
1º PASSO – Contate nossa loja pelo WhatsApp / Telefone / E-mail / Site / Portais



Rua Senador Xavier Da Silva 488, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2954814113.html>

AMOSTRA 12

Comercial à venda - no Centro Cívico

Anunciante: **Galvão Vendas**

Valor	R\$ 290.000
Condomínio	442
Área total: 73m²	
Área útil: 44m²	
Banheiro: 1	

Localizada no bloco B, sala de esquina, muito boa, copa e bwc. Inquilino permanece ou desocupa de acordo com o interesse do comprador.
1 vaga de garagem




Candido de Abreu 526, Centro Cívico, Curitiba





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2958567006.html>






AMOSTRA 13


Comercial à venda - no Centro Cívico 

Anunciante: **SZL Imóveis**

Valor	R\$ 190.000
 Condomínio	350
 Área total: 56m²	
 Área útil: 43m²	
 Banheiro: 1	
 Idade do imóvel: 24 anos	

OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO!
Conjunto comercial em vão-livre, possui piso cerâmico e luminárias;
Sala com sacada e linda vista panorâmica;
Banheiro com tampo da pia em granito;
O edifício possui 06 salas por andar.



 Avenida Cândido de Abreu 469, Centro Cívico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-centro-civico-2928103757.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

f) Intervalo de Confiança

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

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

média	6.613,86
intervalo de confiança	80%
n-1	12
n	13
t Student	1,356
desvio padrão	1341,692939
raiz de n	3,605551275
resultado	504,5929141
inferior	6.109,27
superior	7.119,45
% em torno da média	0,1526
Grau III \leq 30%	15,26%

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 k

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 6.613,86

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 64,87

Coeficiente de depreciação (k) = 0,7160

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 310.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



CURITIBA - CARTÓRIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS Praça Osório 379 - 18º Andar Cnpj. 0601 - Fone: 253-7282	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	FICHA - 1 -
		RUBRICA <i>Usua</i>
Dra. Milene Berthier Neme Lucchesi Oficial Titular - C.F.F. 583 084 409-58 Dr. Antonio Carlos Lucchesi Filho JUBAMENTADO CURITIBA - PARANA	MATRÍCULA N.º 30.009	

IMÓVEL - Conjunto sob nº 22 (vinte e dois), com a área privativa de 64,87m², área comum de 49,13m² e a área total de 114,00m², localizado no 2º andar ou 4º pavimento do **EDIFÍCIO REAL MADRID**, situado à rua da Glória nº 393, nesta Capital e a fração ideal de 0,04933 ou 25,20m² que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, **terreno** neste constituído do lote AB2, com a indicação fiscal nº 32-077-109.000 do Cadastro Municipal, medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua da Glória, à direita de quem da rua olha com 33,80m (trinta e três metros e oitenta centímetros), com frontando com o lote AB1 do espólio de Horts João Charin, 16,50m (dezesesseis metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com Hermenegildo Chinasso e ao lado esquerdo 31,00m (trinta e um metros) com o lote AB3 do espólio de Horst João Charin.....

PROPRIETÁRIA - **CONSTRUTORA ADRIÁTICA LTDA**, com sede nesta Capital, à rua Saldanha Marinho nº 1763, conjunto 32, inscrita no CGC/MF sob nº 82.351.727/0001-88.....

REGISTRO ANTERIOR - R-3 da matrícula nº 27.731 do livro 02, Registro Geral deste Cartório, datado de 21 de Janeiro de 1.991.....

Curitiba, 22 de Maio de 1.992.- O Oficial:

R-1/M-30.009 - Por escritura pública lavrada às fls. 130 do livro 387-N, aos 15 de Maio de 1.992, nas notas do 10º Tabelião desta Capital, a firma **CONSTRUTORA ADRIÁTICA LTDA**, supra identificada, **vendeu**, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, à **TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A. - TELEPAR**, com sede nesta Capital, à Av. Manoel Ribas nº 115, inscrita no CGC/MF sob nº 76.535.764/0001-43, pela importância de **Cr\$180.000.000,00** (cento e oitenta milhões de cruzeiros) devidamente quitada. (Protocolo Geral nº 132.565 - Sisa nº 108.229 - Aval.Cr\$180.000.578,14 - eai).- Curitiba, 22 de Maio de 1.992.....

Custas: 1.050 VRC=Cr\$111.037,50.- O Oficial:

AV.2/30.009 (PROTÓCOLO GERAL **174.848** DE 05.12.00. **ALTERAÇÃO**):- A denominação social da compradora **TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A. - TELEPAR**, mencionada no R.1 desta matrícula foi **ALTERADA** para **BRASIL TELECOM S/A - TELEPAR BRASIL TELECOM**, com CNPJ 76.535.764/0321-85, como consta de requerimento firmado pela mesma proprietária em data de 04/12/00 o qual fica aqui arquivado sob nº **26.001**, juntamente com demais documentos probatórios.- DDU FÉ.-

CUSTAS: 60 VRC.-

CURITIBA, 05 DE DEZEMBRO DE 2000. O REGISTRADOR:

R-03-M/30.009. PROT.GERAL 184.593 (06.12.02). TÍTULO (COMPRA/VENDA C/PACTO COMISSÓRIO):- Conforme escritura pública lavrada no Serviço Notarial e Distrital do Bacacheri, desta Comarca (Fls.190/195 Livro 0476-N), aos 18 de outubro de 2002. **VENDEDORA: BRASIL TELECOM S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta cidade, na Travessa Teixeira de Freitas, 75, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.535.764/0321-85, representada neste ato por seus procuradores Erenaldo Novossate e Irene Maria Killing, a qual declarou na escritura ter apresentado a Certidão Positiva de Débitos, com efeito de negativa do INSS sob nº 407892002-23001040, expedida em data de 14.10.02 e Certidão Positiva de Débitos com efeitos de negativa da Receita Federal, sob nº 5.591.211 expedida em 14.08.2002.- **OBJETO: O IMÓVEL DESTA**

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA N.º
3 0 0 0 9

CONTINUAÇÃO

MATRÍCULA (adquirido pela vendedora na forma que consta do R-01 supra mencionado), juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs. 30.005, 30.006, 30.007, 30.008, 30.010, 30.011, 30.012, 30.013, 30.014, 30.015, 30.016, 30.017, 30.018, 30.019, 30.020, 30.021, 30.022 e 30.023. **COMPRADORA: CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES NOTÁRIOS E REGISTRADORES**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta cidade, na Avenida Cândido de Abreu, 140, 5º andar, conj. 503/504, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.748.556/0001-95, neste ato representada por seu Presidente Luiz Fernando de Araújo Costa e seu Vice Presidente - Tesoureiro Alfredo Braz Arrotheia. **PREÇO: R\$ 1.300.000,00 (um milhão, trezentos mil reais)**, sendo pago neste ato a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) representados pelo cheque 715829 do Banco Mercantil de São Paulo S/A ag. 0179, da qual dão plena e geral quitação, e o saldo de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) deverá ser pago em 10 (dez) prestações mensais e sucessivas de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 28.11.2002 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, representadas por igual número de notas promissórias, que ficam vinculadas a presente escritura, servindo de quitação o pagamento da última nota promissória, a qual deverá ser quitada pela vendedora Brasil Telecom S/A. **CONDIÇÕES:** Sobre a respectiva transação foi aplicado o **PACTO COMISSÓRIO** estabelecido pelo Artigo 1.163 e parágrafo único do Código Civil Brasileiro. Foi convencionado entre as partes que em virtude do Termo de Compromisso assinado entre a Telepar Celular S/A e a vendedora Brasil Telecom S/A, com a concordância da ora compradora, firmado em data de 11.10.2002, o não cumprimento da cláusula segunda daquele Termo ou seja "O prazo final para retirada dos equipamentos de infra-estrutura finda em 23 de dezembro de 2002, impreterivelmente, dará o direito a compradora sustar os pagamentos das prestações vincendas até que seja efetivado o cumprimento da referida cláusula, sem prejuízo de quaisquer medidas judiciais cabíveis. **ITBI:** GUIA PMC 530672 (28.11.02) PG S/R\$ 64.638,00. **FUNREJUS:** GUIA RECOLHIDA NO VALOR DE R\$ 609,00 (ABRANGE OS IMOVEIS DAS MATRICULAS ACIMA REFERIDAS) **DOI:** EMITIDA E SERÁ ENVIADA À SRF PELO RESPECTIVO NOTÁRIO. Dou fé.-
Curitiba, 06 de dezembro de 2002.
Custas: 4312 VRC = R\$323,40.- O Registrador:

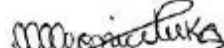
AV-04/M-30.009. PROTOCOLO GERAL 188.189 DO LIVRO 01, datado de 08 de Julho de 2003. **TÍTULO (ALTERAÇÃO):** Conforme solicitado no requerimento firmado e assinado nesta cidade aos 25 de Junho de 2003, ficando aqui arquivado sob nº **034205**, procedo a presente averbação para consignar que foi **ALTERADO** para **EDIFÍCIO CONPREVI**, o nome do EDIFÍCIO REAL MADRID, do qual faz parte integrante o Conjunto nº 22 objeto desta matrícula. Dou fé. -


Custas: 60 VRC = R\$ 6,30 (aac/cn).-
Curitiba, 09 de Julho de 2003. O REGISTRADOR:

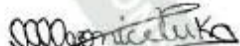
AV-05/M-30.009. PROTOCOLO GERAL 190.319 DO LIVRO 01 DE 17 DE OUTUBRO DE 2003. TÍTULO (CANCELAMENTO): - Conforme carta firmada pela **BRASIL TELECOM S/A**, através de seus representantes, assinada nesta cidade aos 15 de setembro de 2003, a qual fica arquivada nesta serventia sob nº **035309**, procedo a presente averbação para consignar que fica **CANCELADO** o **PACTO COMISSÓRIO MENCIONADO NA AQUISIÇÃO A QUE SE REFERE O R-03 DESTA MATRÍCULA**, ficando o respectivo imóvel e ora matriculado liberado daquele ônus. Dou fé.-
CUSTAS: 2156 VRC = R\$.226,38 (ntr/cn).- -
Curitiba, 05 de novembro de 2003. O REGISTRADOR:

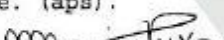
SEGUE

RUBRICA	FICHA
	02/Mat.30.009

CONTINUAÇÃO
R-06-30.009 - (Protocolo 299.353 de 03/06/2016) - Título reapresentado em 28/06/2016, prorrogado o prazo conforme artigo 536 parágrafo 1º do CN - **HIPOTECA JUDICIAL** - Conforme requerimento assinado e firmado nesta cidade aos 22 de junho de 2016, respectiva sentença, e demais documentação comprobatória, os quais ficam arquivados nesta Serventia sob o nº **107.856**, procedo o presente registro para consignar a **HIPOTECA JUDICIAL**, referente aos autos nº 0026706-11.2014.8.16.0001 do Juízo de Direito da 7ª Vara Cível de Curitiba/PR, sobre o imóvel a que se refere esta matrícula, de propriedade de **CARTEIRA DE PREVIDENCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES, NOTÁRIOS E REGISTRADORES**. Dou fé. CUSTAS: 2156 VRC = R\$.392,39. (vs/yo).
Curitiba, 07 de julho de 2016. O REGISTRADOR: 

AV-7-30.009 - (Protocolo 301.041 de 04/08/2016) - **RETIFICAÇÃO** - Conforme requerimento firmado nesta Cidade em 27 de julho de 2016, e demais documentos comprobatórios os quais ficam arquivados nesta Serventia sob nº **108.728**, retifica-se o nº dos autos da **Hipoteca Judicial** mencionado no R-06 desta matrícula, cuja sentença condenatória constitutiva da hipoteca judiciária foi proferida nos autos de nº **0051845-04.2010.8.16.0001**. FUNREJUS: recolhido. Dou fé. CUSTAS: 60 VRC = R\$10,92. (kb/mk).
Curitiba, 19 de agosto de 2016. O REGISTRADOR: 

R-8-30.009 - (Protocolo 307.873 de 02/05/2017) - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, em 29 de março de 2017, extraído dos autos nº 0024763-56-2014.8.16.0001, onde é **exequentes** **PAULA CRISTINA IZIQUE VITORELLI** (CPF 114.993.389-53), **CARMEM LIMA GNASPINI** (CPF 633.497.289-87), **OCTAVIO CESARIO PEREIRA NETO** (CPF 349.871.699-91), e **executado** **CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES, NOTÁRIOS E REGISTRADORES CONPREVI** (CNPJ/MF nº 77.748.556/0001-95), o qual fica aqui arquivado sob o nº **113.130**, procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel matriculado nesta Serventia sob nº 30.008 do Livro 02/RG, foi **PENHORADO** para garantir a execução no valor de **R\$1.087.641,72**, nos referidos autos. FUNREJUS: guia nº 1400000002518261-2 paga de R\$2.175,28 sobre o valor de R\$1.087.641,72. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$235,43. (yo/aps).
Curitiba, 04 de maio de 2017. O REGISTRADOR: 

AV-9-30.009 - **RETIFICAÇÃO** - Nos termos do artigo 213, inciso I, "a", Lei 6015/73, retifica-se o R-8 desta matrícula para consignar que onde se lê "...PAULA CRISTINA IZIQUE VITORELLI..." leia-se "...PAULA CRISTINA IZIQUE VITORELLI...". Dou fé. (aps).
Curitiba, 04 de maio de 2017. O REGISTRADOR: 

R-10-30.009 - (Protocolo Geral 324.358 de 24/10/2018) - **HIPOTECA JUDICIAL** - Conforme requerimento assinado nesta cidade em 23 de outubro de 2018, acompanhado de sentença proferida pelo MM. Dr. Paulo Guilherme R. R. Mazini, Juiz de Direito Substituto da 11ª Vara Cível desta Cidade, extraído dos Autos nº 0061505-51.2012.8.16.0001 de ação declaratória de nulidade de ato jurídico



CONTINUAÇÃO

de filiação obrigatória, em que é requerente **ELIZABETE REGINA VEDOVATTO** (C.I. RG 2.212.092-1-PR e CPF/MF 369.286.239-34) e requerida **CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES, NOTÁRIOS E REGISTRADORES CONPREVI** (CNPJ 77.748.556/0001-95), os quais ficam arquivados, fica instituída a hipoteca judicial sobre o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$96.683,42** (atualizado até outubro/2018). Consulta **negativa de indisponibilidade** do sistema do CNIB: Hash - 1727. 42e4. cd18. cec4. 76bc. 49ba. 0d3e. 6ab5. 91c5. b444 e 82e0. 546c. 7193. f28d. 4d8d. 9253. 7130. aflf. fa4f. 37cd. FUNREJUS: guia nº 14000000004093216-3 paga de R\$193,37 sobre o valor de R\$96.683,42. Dou fé. CUSTAS: 2156 VRC = R\$416,11. (jm/lac)
Curitiba, 31 de outubro de 2018. REGISTRADORA: *M. dos Santos*

R-11-30.009 - (Protocolo 328.382 de 28/02/2019) - PENHORA - Conforme ofício nº 0026706-11.2014.8.16.0001.0026 expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central de Curitiba, aos 20 de fevereiro de 2019, extraído dos autos de Processo nº 0026706-11.2014.8.16.0001, Classe Processual: Cumprimento de Sentença, Assunto Principal: Contribuições Previdenciárias, em que são exequentes **BEATRIZ XAVIER ROCHA** (CPF/MF 610.892.149-87), **CARLOS ZUCOLIN BELASQUE** (CPF/MF 466.293.009-04), **CELIA GARCIA DA SILVA** (CPF/MF 556.981.589-91), **CELSO SANTOS DE OLIVEIRA** (CPF/MF 123.539.909-59), **ENEIDA CESAR SANT'ANNA** (CPF/MF 349.151.689-72), **MARCILIO DE FREITAS** (CPF/MF 165.227.029-91), **MARIA ANGÉLICA DA SILVA** (CPF/MF 618.065.529-49), **TANIA SOARES FELIZARDO** (CPF/MF 306.951.989-04) e executada **CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES NOTÁRIOS E REGISTRADORES CONPREVI** (CNPJ/MF 77.748.556/0001-95), e documentação a ele apensa, os quais ficam arquivados, procedo o presente registro para consignar que o **imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO**. Valor da causa: R\$492.023,25 (quatrocentos e noventa e dois mil e vinte e três reais e vinte e cinco centavos). FUNREJUS: guia nº 14000000004461549-9 paga de R\$1.319,74 sobre o valor de R\$659.869,90. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$249,66. (jm/lwc).
Curitiba, 14 de março de 2019. REGISTRADORA: *S. Januáriski*

R-12-30.009 - (Protocolo 333.255 de 29/07/2019) - PENHORA - Conforme termo de penhora expedido pelo Juízo de Direito da 19ª Vara Cível de Curitiba, aos 23 de abril de 2019, extraído dos autos nº 0038860-32.2012.8.16.0001, Classe Processual: Cumprimento de Sentença, tendo como exequente **CANDIDA MARNES HUGEN** (CPF/MF 470.835.909-82) e executado **CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES, NOTÁRIOS E REGISTRADORES**, o qual fica arquivado, procedo o presente registro para consignar que o **imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO**. Valor da causa: **R\$49.376,75** (quarenta e nove mil e trezentos e setenta e seis reais e setenta e cinco centavos), atualizado até 05/2019. FUNREJUS: guia nº 14000000004842695-0 paga de R\$98,75 sobre o valor de R\$49.376,75. Dou fé. CUSTAS: 1.293,6 VRC = R\$249,66. (jm/lac).
Curitiba, 31 de julho de 2019. REGISTRADORA: *Z. J.*

AV-13-30.009 - (Protocolo 340.848 de 09/03/2020) -
INDISPONIBILIDADE DE BENS - De conformidade com relação enviada pela Central Nacional de Indisponibilidade, Protocolo nº **SEGUE**

RUBRICA

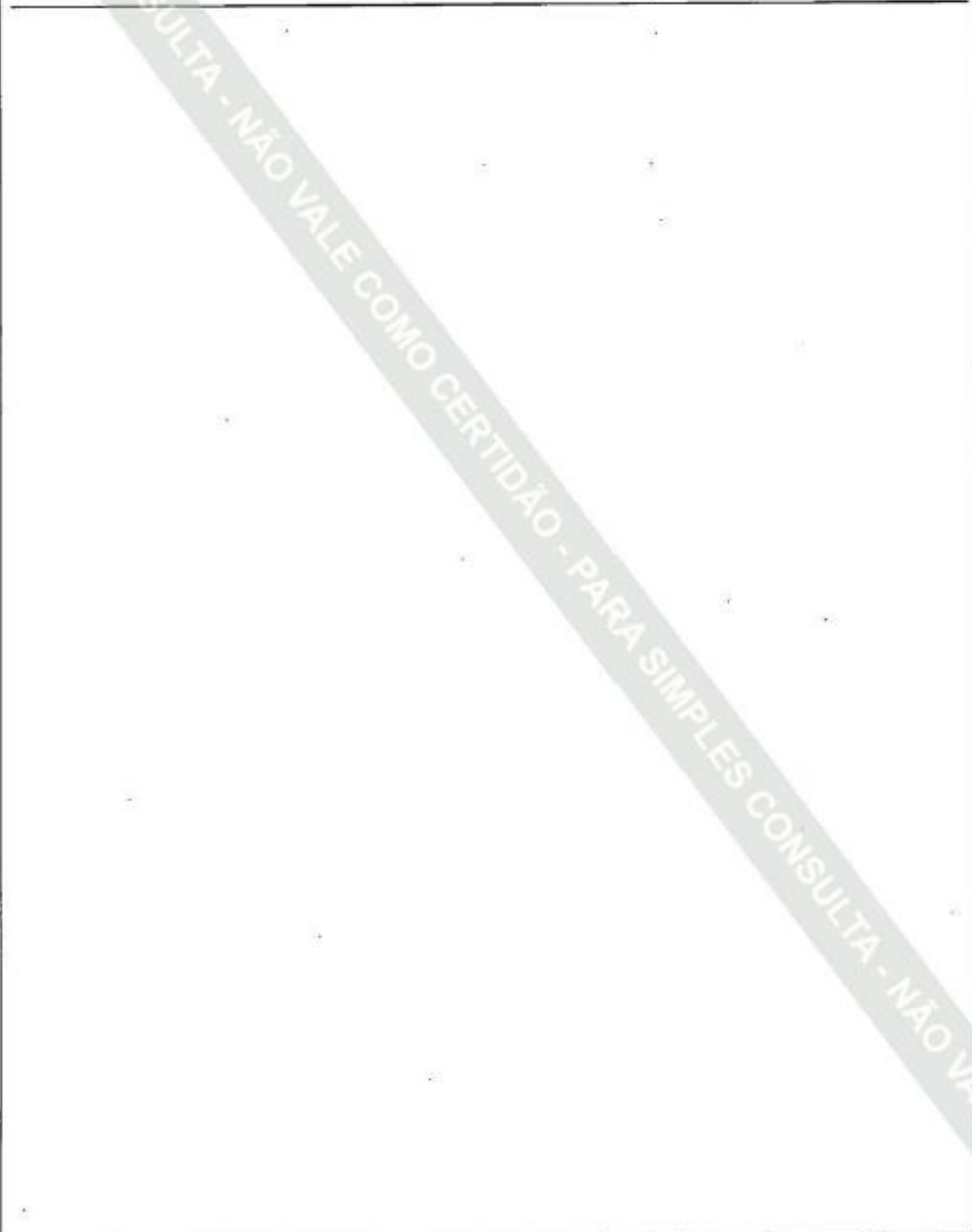
38

FICHA

03
Mat. 30.009

CONTINUAÇÃO

202003.0515.01081395-IA-730, Processo nº 00337403720148160001, da 16ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivada, averba-se a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel a que se refere esta matrícula pertencente à **CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS ESCRIVÃES, NOTÁRIOS E REGISTRADORES CONPREVI** - (CNPJ 77.748.556/0001-95). Custas: 630 VRC = R\$121,59 (Custas e Funrejus - a receber). Oficializado o Juízo competente. Dou fé.
Curitiba, 11 de março de 2020. REGISTRADORA: *38*

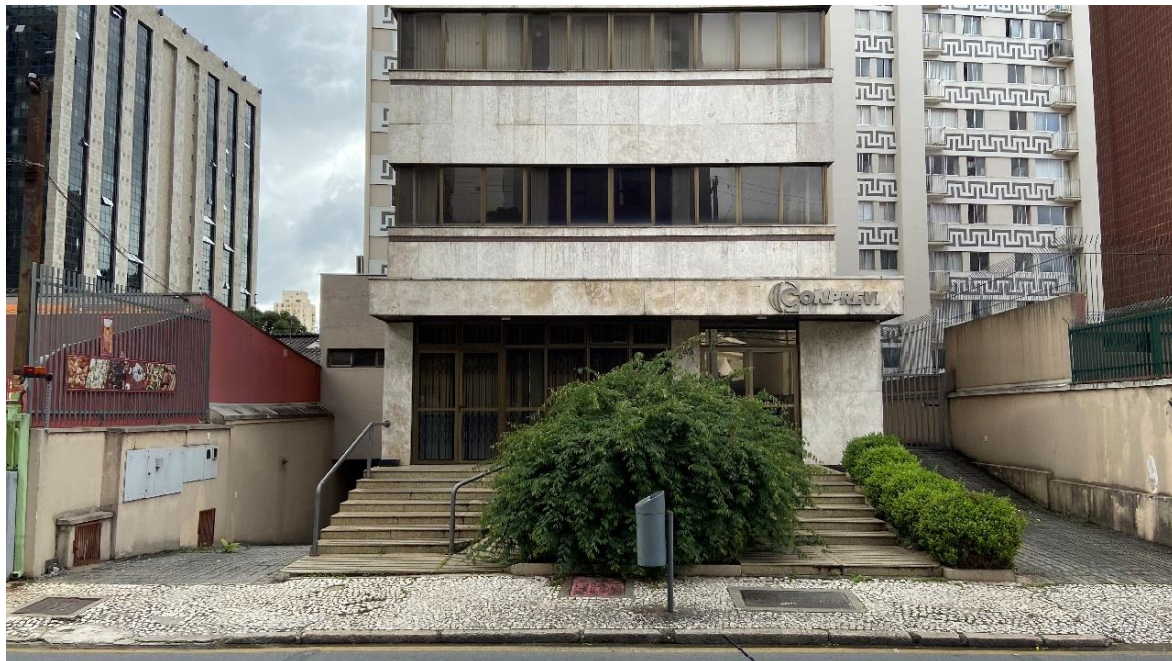


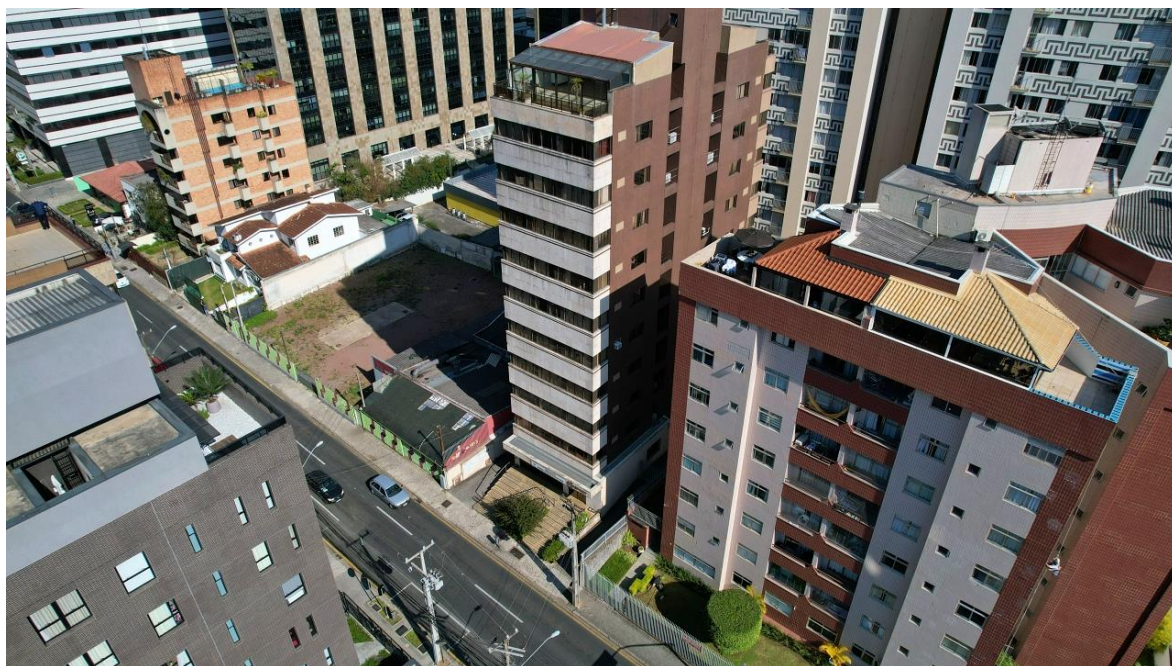
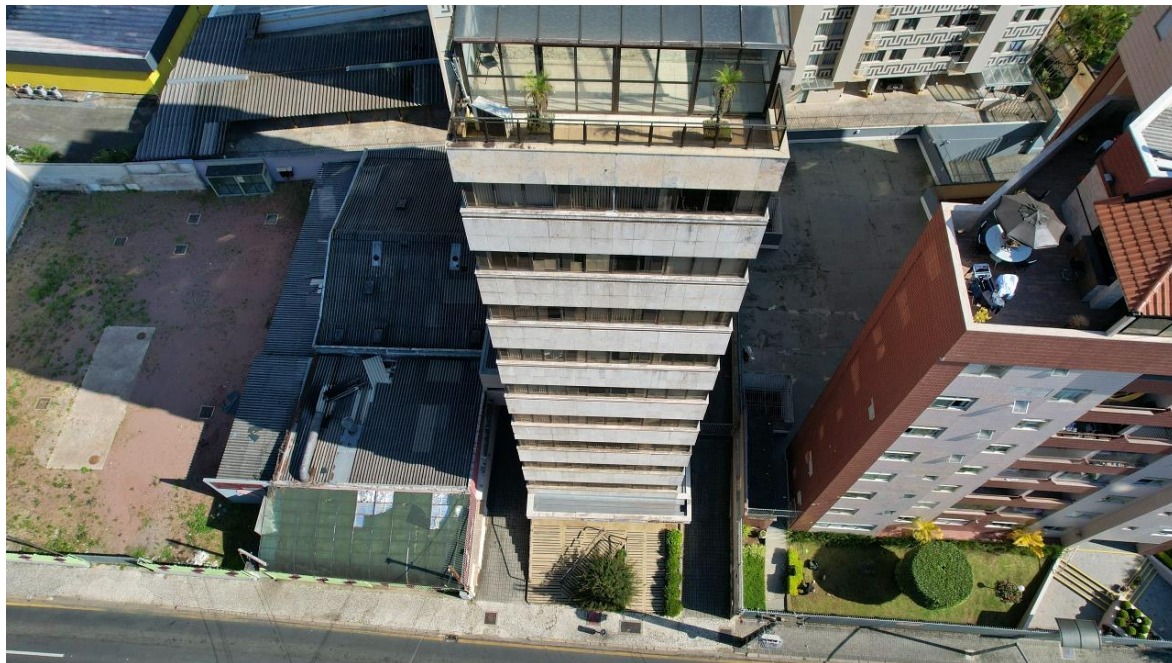
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8J4 BFJT3 JNG3N TZXX3

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

