



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DECIMA QUINTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL  
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Mateus Leme, 1142 - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP 80.530-010 - Telefone (41) 3210-9500

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 212.1, para instruir os **Autos nº 0004859-6.2005.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por FÊNIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 76.086.297/0001-11) em face de ERNANI JOSÉ SCHMIDT (CPF 007.052.099-20), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº 57.226 do 4º Registro de Imóveis desta Capital, Indicação Fiscal nº 24.043.023.000-1.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

RUA CÂNDIDO DE LEÃO, 45 - CONJ. 303  
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba

Oficial: **ENEIDE CUNICO SCHWAB**  
C. P. F. 322.539.829-20

**REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº -57.226-**

FICHA

-1-

RUBRICA

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno nr. 23(vinte e três), da quadra nr. 15(quinze), da Planta Capanema, nesta Capital, com a indicação fiscal nr. 24-043-023.000-1, do Cadastro Municipal, medindo 12,00m. de frente para à Rua nr. 09, atual Rua Coronel João da Silva Sampaio, 35,00m. da frente aos fundos, e tendo 12,00m. na linha de fundos, com a área total de 420,00m<sup>2</sup>., confrontando no lado direito de quem da rua olha, com o imóvel de indicação fiscal nr. 24-043-022.000, pelo lado esquerdo confronta com o imóvel de indicação fiscal nr. 24-043-024.000, e na linha de fundos, confronta com o imóvel de indicação fiscal nr. 24-043-015.000. **PROPRIETÁRIOS:** **ERNANI JOSÉ SCHMIDT e sua esposa IRACI SCHMIDT**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele portador da C.I.RG. nr. 288.706-SSP/PR. e inscrito no CPF/MF. sob nr. 007.052.099-20, ela portadora da C.I.RG. nr. 1.052.623-SSP/PR. e inscrita no CPF/MF. sob nr. 651.276.259-20, residentes e domiciliados na Rua Coronel João da Silva Sampaio nr. 545, Jardim Botânico, nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nr. 33.484 do livro 3-N, do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª. Circunscrição, desta Comarca. O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 19 de Janeiro do ano de 1999. REGISTRADORA:

**OBSERVAÇÃO:** As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes nos termos do Provimento nr. 07/96, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.



**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:** Lote de terreno nº. 23, da Quadra nº. 15, da Planta Capanema, nesta capital, medindo 12,00m de frente por 35,00m da frente aos fundos, e tendo 12,00m na linha de fundos, com a área total de 420,00m<sup>2</sup>, contendo uma residência em alvenaria com 291,70m<sup>2</sup> de área construída, situado na Rua Cel. João da Silva Sampaio, nº 545, Bairro Jardim Botânico, município de Curitiba/PR, com demais confrontações, medições e características na matrícula 57.226 do 4º registro de imóveis de Curitiba/PR, if: 24-043-023.000-1.



FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DO IMÓVEL

#### 4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup> médio elaborou-se um espaço amostral composto por 15 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 1.000.000,00	250,00	R\$ 4.000,00
2	R\$ 2.300.000,00	556,00	R\$ 4.136,69
3	R\$ 630.000,00	229,00	R\$ 2.751,09
4	R\$ 1.200.000,00	285,00	R\$ 4.210,53
5	R\$ 2.200.000,00	548,00	R\$ 4.014,60
6	R\$ 950.000,00	239,00	R\$ 3.974,90
7	R\$ 740.000,00	235,00	R\$ 3.148,94
8	R\$ 1.300.000,00	334,00	R\$ 3.892,22
9	R\$ 680.000,00	189,00	R\$ 3.597,88
10	R\$ 700.000,00	214,00	R\$ 3.271,03
11	R\$ 790.000,00	229,00	R\$ 3.449,78
12	R\$ 920.000,00	371,00	R\$ 2.479,78
13	R\$ 1.200.000,00	204,00	R\$ 5.882,35
14	R\$ 1.200.000,00	268,00	R\$ 4.477,61
15	R\$ 830.000,00	172,00	R\$ 4.825,58

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização, área útil e padrão de acabamento, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:



HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR (M <sup>2</sup> )	LOCALIZAÇÃO		ÁREA ÚTIL	MULTIPLICAÇÃO DE FATORES	VALOR (M <sup>2</sup> ) AJUSTADO
		PVG	Correl.			
1	4.000,00	593,05	1,091	0,962	1,049	R\$ 4.197,75
2	4.136,69	593,05	1,091	1,175	1,282	R\$ 5.301,43
3	2.751,09	593,05	1,091	0,941	1,027	R\$ 2.824,46
4	4.210,53	593,05	1,091	0,994	1,084	R\$ 4.565,82
5	4.014,60	646,84	1,000	1,171	1,171	R\$ 4.700,06
6	3.974,90	646,84	1,000	0,951	0,951	R\$ 3.781,73
7	3.148,94	646,84	1,000	0,947	0,947	R\$ 2.983,30
8	3.892,22	646,84	1,000	1,034	1,034	R\$ 4.026,24
9	3.597,88	646,84	1,000	0,897	0,897	R\$ 3.227,96
10	3.271,03	983,36	0,658	0,925	0,609	R\$ 1.991,31
11	3.449,78	646,84	1,000	0,941	0,941	R\$ 3.247,25
12	2.479,78	593,05	1,091	1,062	1,158	R\$ 2.872,29
13	5.882,35	646,84	1,000	0,914	0,914	R\$ 5.379,28
14	4.477,61	593,05	1,091	0,979	1,068	R\$ 4.781,36
15	4.825,58	646,84	1,000	0,876	0,876	R\$ 4.228,61
<b>VALOR MÉDIO AJUSTADO</b>						<b>R\$ 3.873,92</b>

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando ao valor de R\$ 3.873,92 o m<sup>2</sup>. Em vistoria, *in loco*, atribui-se ao avaliando regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 - Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel de 47 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,5344 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> de R\$ 2.070,23 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 57.226, **avalio o imóvel por R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais) e, desta forma, a parte ideal de 50% em R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



### AMOSTRA 01

## Casa Jardim Botânico - Axis 21



Anunciante: **AXIS 21 IMÓVEIS** - Telefone: **(41)99996-1121** - E-mail: **secretariadevendas@axis21.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.000.000</b>
Área total: 250m <sup>2</sup>	
Área útil: 250m <sup>2</sup>	
Quartos: 3	
Banheiros: 4	
Suite: 1	
Vagas: 3	
Idade do imóvel: 52 anos	

Térrea e com muita privacidade. Nós amamos! Essa casa fica no Jardim Botânico e tem 250 m<sup>2</sup> privativos. Super arejada e iluminada, para quem ama um lugar espaçoso e fresco! Com 3 salas, uma cozinha ampla e 3 dormitórios deliciosos (sendo a suite com hidro). Tem área externa com churrasqueira e um ambiente agradável para receber os amigos e juntar a família no final de semana. Com 3 vagas na garagem e uma localização excelente, pertinho do cartão postal mais famoso de Curitiba.



Sant Ana 607, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-botanico-axis-21-2958421976.html>

### AMOSTRA 02

## Casa Residencial de 4 dormitórios e 2 suítes no Rebouças



Anunciante: **ELAINE FERREIRA** - Telefone: **(41) 99167-5996** - E-mail: **ELAINEFERREIRA@TERRA.COM.BR**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 2.300.000</b>
Área total: 1.272m <sup>2</sup>	
Área útil: 556m <sup>2</sup>	
Quartos: 4	
Banheiros: 6	
Suítes: 2	
Vagas: 7	
Idade do imóvel: 40 anos	

Residência de 556m<sup>2</sup>, ambientes amplos, com 4 dormitórios sendo 2 suítes, uma suite máster com closet e hidromassagem, sala de estar e jantar, sala de tv com lareira , cozinha, lavanderia, dependência de empregados, inclui armários e eletrodomésticos. Possui salão Gourmet com churrasqueira, sala de tv com lareira e sala ampla para mesa de festa. Garagem com 2 vagas cobertas e 4 vagas descobertas. Excelente área externa com pergolado, 2 piscinas (infantil e adulto) banheiros com vestiários e canil.



Rua Hildebrando de Araújo, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-de-4-dorm.-e-2-suítes-no-reboucas-2942517966.html>



### AMOSTRA 03

## Casa à venda - no Jardim Botânico



Anunciante: **Apolar Jardim Botânico** - Telefone: **(41) 98867-4005** - E-mail: **portais@apolarjardimbotanico.com.br**

**Valor** **R\$ 630.000**

- Área total: 229m<sup>2</sup>
- Área útil: 229m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 2
- Vagas: 3
- Idade do imóvel: 67 anos

Ótima residência com 3 dormitórios, em excelente localização em rua tranquila, no bairro Jardim Botânico, muito próximo ao centro da cidade, com muita facilidade de deslocamento, para todos os lugares (Rodoviária, aeroporto, linha verde, BR-277, etc) e tendo como quintal o Jardim Botânico (parque mais famoso de Curitiba).

EDICULA CONTENDO:  
1 quarto  
1 sala  
1 cozinha  
1 banheiro

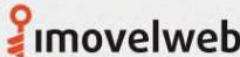


Rua Hildebrando De Araújo 690, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-botanico-2953610895.html>

### AMOSTRA 04

## Casa Residencial




Anunciante: **Imobiliária Lombardi** - Telefone: **(41) 33461200** - E-mail: **locacao@imobiliarialombardi.com.br**

**Valor** **R\$ 1.200.000**

- Área total: 285m<sup>2</sup>
- Área útil: 285m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Suíte: 1
- Vagas: 4
- Idade do imóvel: 35 anos

EXCELENTE RESIDÊNCIA ALVENARIA APROXIMADAMENTE 285,00 M<sup>2</sup>  
Área Total e Averbados Aproximadamente 220,71 m<sup>2</sup> - 200 Metros do Jardim Botânico.

- 03 Dormitórios Sendo 01 Suíte;
- Sala de Jantar;
- Sala de Estar;
- Sala de TV;
- Copa/Cozinha Com Armários Planejados;



HILDEBRANDO DE ARAUJO 764, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-2958072402.html>



### AMOSTRA 05

## Residência

Anunciante: **FUTURAMA IMOVEIS** - Telefone: (41) 32595900 / (41) 32595959 - E-mail: **vendas@futuramaimoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 2.200.000</b>
--------------	----------------------

- Área total: 548m<sup>2</sup>
- Área útil: 548m<sup>2</sup>
- Quartos: 4
- Banheiro: 1
- Vagas: 6
- Idade do imóvel: 20 anos

**ACABAMENTOS / BENFEITORIAS :**  
Excelente Residência em uma região privilegiada de Curitiba próximo ao Jardim Botânico, Escolas, Hospital, Supermercados, e ótimas residências. Área total do terreno 841m<sup>2</sup> (2 terrenos não unificados)

**COMPOSIÇÃO :**  
1º PISO :  
Estar Social para 3 ambientes com lareira e piso em granito.  
Estar íntimo para dois ambientes com piso cerâmico com portas de correr



MAJOR CORREIA LIMA 10, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencia-2958729914.html>

### AMOSTRA 06

## Casa térrea no Jardim Botânico, aceita permuta por apto 3 quartos com sacada!

Anunciante: **A3.IARA** - Telefone: (41) 3528-1571 / (41) 99118-8287 - E-mail: **iara\_a3maisimoveis@contact2sale.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 950.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 239m<sup>2</sup>
- Área útil: 239m<sup>2</sup>
- Quartos: 4
- Banheiros: 5
- Suites: 2
- Vagas: 5
- Idade do imóvel: 52 anos

Casa térrea residencial, padrão construção anos 70 no Jardim Botânico, 239,00m<sup>2</sup> de área construída em terreno de 348,00m<sup>2</sup> (12 x 29).

**A Casa:**

- 3 quartos, sendo 1 suite com armário;
- Sala ampla para estar e jantar;
- Sala de tv com armário junto a copa;



Rua Coronel João da Silva Sampaio, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-no-jardim-botanico-aceita-permuta-por-2954193949.html>





### AMOSTRA 07

Nesta residência você sente o verdadeiro significado de morar bem! Sente a liberdade e o aconchego e 

Anunciante: **TENDENCIA IMOVEIS** - Telefone: **41 30853600 / 41 992176060** - E-mail: **contato@tendenciaimoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 740.000</b>
 Área total: 235m²	
 Área útil: 235m²	
 Quartos: 4	
 Banheiros: 5	
 Suites: 2	
 Vagas: 2	
 Idade do imóvel: 36 anos	

Nesta residência você sente o verdadeiro significado de morar bem! Sente a liberdade e o aconchego em cada ambiente! Conta com 4 dormitórios (sendo 2 suítes e 2 demi-suítes), 5 banheiros, churrasqueira, 2 vagas de garagem cobertas e um delicioso espaço de jardim para os momentos de sossego. Localizado a 4 quadras do Jardim Botânico, 2 minutos do Espaço Torres, 5 minutos do Mc Donald's e a 8 minutos do Centro de Curitiba! Venha morar próximo de tudo que precisa para uma vida de qualidade! Agende sua visita!



Travessa Leocádio Pereira da Costa 24, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/nesta-residencia-voce-sente-o-verdadeiro-significado-2952192447.html>

### AMOSTRA 08

Casa para Venda em Curitiba, Jardim Botânico, 3 dormitórios, 1 suite, 3 banheiros, 4 vagas 

Anunciante: **Priscila de Paula Moreira** - Telefone: **41991972904** - E-mail: **corretoresassociados.pr@gmail.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.300.000</b>
 Área total: 520m²	
 Área útil: 334m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 3	
 Suite: 1	
 Vagas: 4	
 Idade do imóvel: 19 anos	

Casa ampla e arejada em região tranquila, com 334 metros privativos, com ambientes integrados, podendo ser comercial ou residencial, ótima para clínicas, casa de repouso, pensionato, podendo instalar elevador com acesso pela garagem, na parte interna da casa. Ótima localização a 5 minutos do Jardim Botânico, cartão postal da cidade.



Travessa Leocádio Pereira da Costa 24, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-curitiba-jardim-botanico-3-2958355618.html>



### AMOSTRA 09

Casa à venda, 189 m<sup>2</sup> por R\$ 680.000,00   
- Jardim Botânico - Curitiba/PR

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

Valor	R\$ 680.000
 Condomínio	0
 Área total: 364m <sup>2</sup>	
 Área útil: 189m <sup>2</sup>	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Vagas: 2	
 Idade do imóvel: 19 anos	

Casa com 3 dormitórios à venda, 189 m<sup>2</sup> por R\$ 680.000 - Jardim Botânico - Curitiba/PR

Excelente residência com amplo espaço e localização privilegiada, próxima à Hospital, UFPR Campus Centro Politécnico, Shopping Jardim das Américas, além de comercio em geral.  
Contendo: 03 quartos, todos com armários, ampla sala, lavabo, banheiro social, cozinha com armários.



Travessa Leocádio Pereira da Costa 88, Jardim Botânico, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-189-m-sup2--por-r\\$680.000-jardim-2945746470.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-189-m-sup2--por-r$680.000-jardim-2945746470.html)

### AMOSTRA 10

Este imóvel é perfeito para quem procura uma ótima casa térrea e espaçosa! São 214,01 m<sup>2</sup> de área con 

Anunciante: **TENDENCIA IMOVEIS** - Telefone: 41 30853600 / 41 992176060 - E-mail: [contato@tendenciaimoveis.com.br](mailto:contato@tendenciaimoveis.com.br)

Valor	R\$ 700.000
 Área total: 214m <sup>2</sup>	
 Área útil: 214m <sup>2</sup>	
 Quartos: 4	
 Banheiros: 3	
 Suite: 1	
 Vagas: 5	
 Idade do imóvel: 33 anos	

Este imóvel é perfeito para quem procura uma ótima casa térrea e espaçosa! São 214,01 m<sup>2</sup> de área construída em um terreno com 464 m<sup>2</sup>. Onde compõe 4 dormitórios (1 suite), cozinha, sala de estar, jantar e de TV, closet, escritório, área de serviço, Jardim, edícula, churrasqueira, 3 banheiros, 1 vaga coberta e 4 vagas descobertas! A apenas 600 metros do Jardim Botânico, 5 minutos da UFPR e do McDonald's onde possui farmácias, academias, mercados, hospitais no máximo de 2 quilômetros de distância. Obs.: casa averbada! Agende sua visita hoje mesmo!



Rua Doutor Corrêa Coelho 505, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/este-imovel-e-perfeito-para-quem-procura-uma-otima-2958629172.html>



### AMOSTRA 11

**Casa no JARDIM BOTÂNICO de 228,70 m<sup>2</sup>** 

Anunciante: **Kondor Imóveis - Vendas** - Telefone: --41 3273-1212 - E-mail: [kondor@kondorimoveis.com.br](mailto:kondor@kondorimoveis.com.br)

<b>Valor</b>	<b>R\$ 790.000</b>
Área total:	229m <sup>2</sup>
Área útil:	229m <sup>2</sup>
Quartos:	3
Banheiros:	2
Vagas:	2

Casa residencial/comercial no Jardim Botânico com área total construída de 228,70 m<sup>2</sup> (sem averbação), local tranquilo de fácil acesso com toda infraestrutura nas imediações.  
Composição: 3 quartos, 2 banheiros, sala estar/ sala jantar bem espaçosa, cozinha, dependência de empregada com banheiro, lavanderia, depósito, 1 vaga de garagem e 1 vaga para estacionamento. Lote com área total de 420,00m<sup>2</sup>

Localização: Próximo ao Jardim Botânico de Curitiba (850 metros), Centro de Curitiba (3,5 km), Campus FIEP (1,0 km).

Agende uma visita!



Padre Francisco João Azevedo 356, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-jardim-botanico-de-228-70-m-sup2-2958626288.html>

### AMOSTRA 12

**Casa à venda - no Jardim Botânico** 

Anunciante: **Apolar Capão Raso** - Telefone: 41 3212-3000 / (41) 97816-6424 - E-mail: [cjx16l2x60jpt0787d84adumq@external-leads-email.firefly.chat](mailto:cjx16l2x60jpt0787d84adumq@external-leads-email.firefly.chat)

<b>Valor</b>	<b>R\$ 920.000</b>
Área total:	371m <sup>2</sup>
Área útil:	371m <sup>2</sup>
Quartos:	4
Banheiros:	3
Suítes:	2
Vagas:	4
Idade do imóvel:	47 anos

IMÓVEL EM CURITIBA NO BAIRRO JARDIM BOTÂNICO  
\* 4 DORMITÓRIOS AMPLOS SENDO DOIS SUÍTES  
\* SALA DE ESTAR COM APROXIMADAMENTE 50 m<sup>2</sup> com sacada  
\* SALA DE JANTAR  
\* SALA DE TV  
\* ESCRITÓRIO COM ARMÁRIOS  
\* COZINHA AMPLA COM ARMÁRIOS



Rua Maurício Nunes Garcia 123, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-botanico-2934851373.html>



### AMOSTRA 13

## Casa para Venda em Curitiba, Jardim Botânico, 3 dormitórios, 1 suíte, 5 banheiros, 3 vagas



Anunciante: **MMROCHA** - Telefone: **41999610237** - E-mail: **mmrochacorreitor@gmail.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.200.000</b>
Área total:	204m <sup>2</sup>
Área útil:	204m <sup>2</sup>
Quartos:	3
Banheiros:	5
Suíte:	1
Vagas:	3

LINDA CASA DISPONÍVEL PARA VENDA!

Lindo imóvel com 204m<sup>2</sup> de área útil, com 3 dormitórios sendo 1 suíte; Sala para dois ambientes e com lareira; Edícula recém reformada, com banheiro, churrasqueira, fogão e forno; Casa toda monitorada por câmeras e cerca elétrica; Garagem para 3 carros; Face Norte; Casa para pessoa exigente e de muito bom gosto!

AGENDE JÁ SUA VISITA, SERÁ UM PRAZER ATENDE-LO.  
LIGUE PARA MARCELO M. ROCHA.  
41999610237

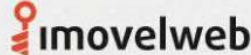


Rua Padre Francisco João Azevedo 400, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-curitiba-jardim-botanico-3-2956509357.html>

### AMOSTRA 14

## Casa - Jardim Botânico






Anunciante: **CATUAÍ IMOVEIS LTDA** - Telefone: **43999925757 / 4333425757** - E-mail: **contato@catuaiimoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.200.000</b>
Área total:	528m <sup>2</sup>
Área útil:	268m <sup>2</sup>
Quartos:	5
Banheiros:	3
Suítes:	2
Vagas:	5

Bem localizada próximo a UFPR,PUC, FIEP Hipermercados, 05 min. do Centro saída para o litoral do Paraná e Santa Catarina.  
Casa possui uma Suíte Master, ar condicionado central, água quente por toda casa, Wc social com ventilação direta, ampla lavanderia, sala de visitas e Deck.  
Casa ideal para clínica ou escritório. - Casa sobrado padrão em Curitiba -

Referência: **VER DADOS** - Características do imóvel: Armários nos dormitórios, Armários na cozinha, Dependência de empregada, Closet, Sala de jantar, Piso laminado, Área de serviço, Sala de TV, Ar condicionado, Lavabo, Lavanderia, Jardim, Lareira, Churrasqueira,



Rua Paschoal Bordignon, 156, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-botanico-2922255644.html>



AMOSTRA 15

**IMOBILIÁRIA JUVEVÊ VENDE CASA TERREA NO BAIRRO JARDIM BOTÂNICO**   
**RUA SAID FATUCHE 121 DE 3 DORMITÓRIOS**

Anunciante: **Imobiliária Juvevê Vendas** - Telefone: (41) 33533000 / (41)991484621 - E-mail: [cezar@imobiliariajuveve.com.br](mailto:cezar@imobiliariajuveve.com.br)

<b>Valor</b>	<b>R\$ 830.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 344m<sup>2</sup>
- Área útil: 172m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 3
- Vagas: 4

IMOBILIÁRIA JUVEVE VENDE CASA TERREA NO BAIRRO JARDIM BOTÂNICO NA RUA SAID FATUCHE 121 DE 3 DORMITÓRIOS AVERBADA IMOBILIÁRIA JUVEVE VENDE CASA TERREA ENTRE A BR 277 COM A COMENDADOR FRANCO PRÓXIMO AO JARDIM BOTÂNICO.

\*COMPOSTO POR:  
SALA PARA 2 AMBIENTES  
LAVABO  
COZINHA COM ARMÁRIOS  
3 DORMITÓRIOS SENDO UMA SUÍTE TODOS COM ARMÁRIOS  
ESCRITÓRIO  
LAVANDERIA  
CHURRASQUEIRA  
DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA  
CANIL



SAID FATUCH 121, Jardim Botânico, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imobiliaria-juveve-vende-casa-terrea-no-bairro-jardim-2958065426.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**

Área útil:  $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores =  $Ft \times Fa$

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

**d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N**

Sendo:

Vaj = valor m<sup>2</sup> ajustado

N = Número de Amostras.

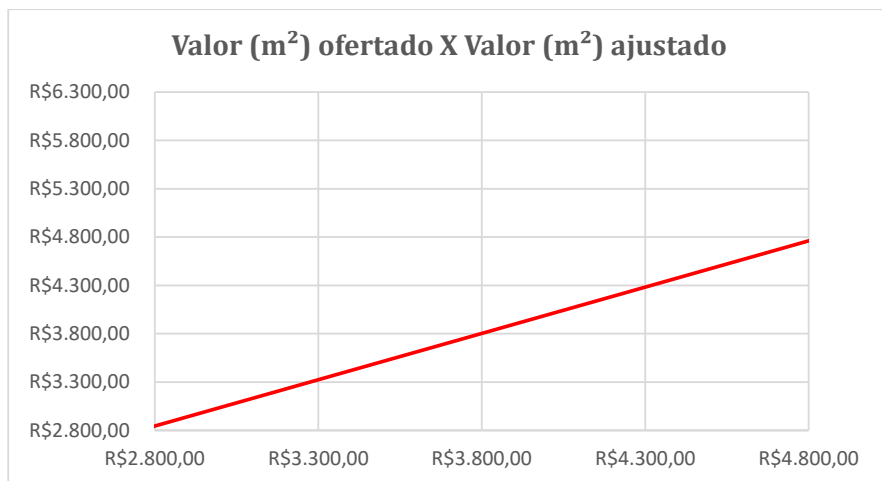
**e) Intervalo de Confiança**

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

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

média	3.873,92
intervalo de confiança	80%
n-1	14
n	15
t Student	1,345
desvio padrão	992,939374
raiz de n	3,87298335
resultado	344,82551
inferior	3.529,10
superior	4.218,75
% em torno da média	0,1780
Grau III ≤ 30%	17,80%





### CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, com o arredondamento permitido pela ABNT, 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\$ 2.070,23

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 291,70

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 610.000,00**





# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



**REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO**

RUA CÂNDIDO DE LEÃO, 45 - CONJ. 303  
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba  
Oficial: **ENEIDE CUNICO SCHWAB**  
C. P. F. 312.539.879-20

**REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº-57.226-**

FICHA

-1-

RUBRICA

*[Assinatura]*

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno nr. 23(vinte e três), da quadra nr. 15(quinze), da Planta Capanema, nesta Capital, com a indicação fiscal nr. 24-043-023.000-1, do Cadastro Municipal, medindo 12,00m. de frente para à Rua nr. 09, atual Rua Coronel João da Silva Sampaio, 35,00m. da frente aos fundos, e tendo 12,00m. na linha de fundos, com a área total de 420,00m2., confrontando no lado direito de quem da rua olha, com o imóvel de indicação fiscal nr. 24-043-022.000, pelo lado esquerdo confronta com o imóvel de indicação fiscal nr. 24-043-024.000, e na linha de fundos, confronta com o imóvel de indicação fiscal nr. 24-043-015.000. **PROPRIETÁRIOS:** **ERNANI JOSÉ SCHMIDT e sua esposa IRACI SCHMIDT**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele portador da C.I.RG. nr. 288.706-SSP/PR. e inscrito no CPF/MF. sob nr. 007.052.099-20, ela portadora da C.I.RG. nr. 1.052.623-SSP/PR. e inscrita no CPF/MF. sob nr. 651.276.259-20, residentes e domiciliados na Rua Coronel João da Silva Sampaio nr. 545, Jardim Botânico, nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nr. 33.484 do livro 3-N, do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª. Circunscrição, desta Comarca. O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 19 de Janeiro do ano de 1999. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

**OBSERVAÇÃO:** As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes nos termos do Provimento nr. 07/96, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

**R.1 - 57.226 - HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU:** Protocolado sob número 137.557, em 18/01/99- datada de 27/10/1997, e do Aditivo datado de 26/12/1998, dos quais uma via fica arquivada neste Cartório, **BEPLER E SCHMIDT LTDA.**, Sociedade Por Cotas de Responsabilidade Limitada, com sede na Avenida Sete de Setembro nr. 1941, sobreloja, nesta Capital, inscrita no CGC/MF. nr. 02.049.893/0001-95, **hipotecou em 1º grau o imóvel descrito nesta matrícula**, em favor do **BANCO DO BRASIL S/A.**, Sociedade de Economia Mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência **VISCONDE-CURITIBA/PR**, inscrita no CGC/MF. sob nr. 00.000.000/0857-58; compareceram na qualidade de intervenientes hipotecantes, **ERNANI JOSÉ SCHMIDT e sua esposa IRACI SCHMIDT**, ambos já qualificados. Valor da dívida: R\$15.123,00(quinze mil e cento e vinte e três reais), com as condições constantes da referida cédula. Prazo: Vencimento em 01/10/2000. Distr. nr. 493, em 16/12/1997.- Custas: 630(vrc) R\$47,25. O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 19 de Janeiro de 1999. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

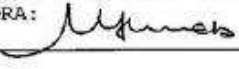
**AV.2 - 57.226 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Protocolado sob nr. 153.550, datado de 02-04-2001. Averba-se o cancelamento de hipoteca constante no R-1 da presente, face a quitação da dívida, de acordo com documento comprobatório, aqui arquivado. Custas: 630 (VRC) - R\$.47,25. (EG) O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 02 de abril de 2.001. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x REGISTRADORA: *[Assinatura]*

MATRÍCULA Nº  
-57.226-

SEGUIE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

R.3-57.226-**HIPOTECA DE 1º GRAU**: Protocolado sob nº 205.230, em 01/04/2008. Nos termos da Certidão datada de 08/02/2008, extraída da Escritura Pública de Parceria Comercial com Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 30/01/2008, às fls. 154, do livro 941-E, nas Notas do 6º Tabelionato desta Comarca, em que são partes: **OUTORGANTE: SPAIPA S/A INDÚSTRIA BRASILEIRA DE BEBIDAS**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Cidade de Curitiba-PR, na Rodovia BR 277, Km 81,5, nº 3524, inscrita no CNPJ/MF nº 00.904.448/0001-30; como **OUTORGADA: MCPJ COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica estabelecida na Cidade de Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 08.611.404/0001-23, com sede comercial na Rua Bispo Dom José nº 2160; e na qualidade de **FIADORES E HIPOTECANTES: ERNANI JOSÉ SCHMIDT e sua esposa IRACI SCHMIDT**, já qualificados, que hipotecaram em 1º Grau o imóvel descrito nesta matrícula em favor de **SPAIPA S/A INDÚSTRIA BRASILEIRA DE BEBIDAS**, já qualificada. A SPAIPA disponibilizará à **CLIENTE**, a título de incentivo comercial para que este realize melhorias em seu estabelecimento comercial, visando proporcionar melhor atendimento e conforto aos seus usuários em geral, a importância de R\$.180.000,00, que será disponibilizada por meio de depósito na conta corrente bancária nº 1144396 - Agência 0621, de titularidade do referido estabelecimento, mantida junto ao Banco Unibanco, no prazo de 25 (vinte e cinco) dias após a assinatura do contrato. O contrato, firmado tem seus efeitos a partir de 01/07/2007, de modo que os encargos assumidos pela cliente vigorarão pelo prazo de 03 (três) anos, cabendo à SPAIPA a preferência de renovação do contrato, ou o direito de outro formalizar, visando a comercialização de seus produtos e exploração dos espaços publicitários nas dependências da Cliente em iguais condições com terceiros em geral. Demais condições constantes da escritura. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$.600,00, conforme guia aqui arquivada. Custas: 2156(vrc)-R\$.226,39. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 22 de abril de 2008. REGISTRADORA: 

R.4-57.226-**PENHORA**: Protocolado sob nº 212.395, em 15/01/2009. Nos termos da Certidão, datado de 12/01/2009, expedida pelo Juízo de Direito da Décima Quinta Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, aqui arquivado, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 22/2006, em que é Exequente: **ARLETE CORREIRA ROSS** e Executados: **AUSSIE - COMERCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA; LUCIANO CHIARAMONTI; e ERNANI JOSÉ SCHMIDT**, procedo ao registro da penhora do imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade do executado **Ernani José Schmidt**, levada a efeito naqueles autos. Valor da Execução em Dezembro/2008: R\$82.836,86. Recolhido FUNREJUS no valor de R\$165,67, conforme guia aqui arquivada. Custas: 1293,5(vrc)-R\$135,82. O referido é verdade e dou fé. (JB/NS). Curitiba, 19 de Janeiro de 2009. REGISTRADORA: 

SEQUE





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 07.0.0062.0318.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 24.043.023	Nº da Consulta / Ano 472990/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: JARDIM BOTÂNICO  
Quadricula: K-15  
Bairro Referência:  
Rua da Cidadania: Matriz

**Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. CORONEL JOÃO DA SILVA SAMPAIO Sistema Viário: NORMAL  
Cód. do Logradouro: S050B Tipo: Principal Nº Predial: 545 Testada (m): 12,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 992,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

**Parâmetros da Lei de Zoneamento**

Zoneamento: ZR1.1 - ZONA RESIDENCIAL 1  
Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz : ZR1.ZONA RESIDENCIAL 1 1.Y

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00

**Parâmetros Gerais**

LOTE PADRÃO (M/M²) 15.00 X 600.00  
ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

**Observações Para Construção**

Deverá ser obedecido o limite de uma habitação unifamiliar por fração de terreno de 300,00 m², excluídas as áreas comuns.

O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para o uso de comércio e serviço vicinal, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte básico de 100,00 m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente, vinculado ao uso habitacional, com porte máximo de 100,00m².

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

\*\* Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.  
**Parâmetro para Construção**

\*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Versão: 3.0.0.165

Para maiores informações acesse: [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

010422-1 282933-7





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária 07.0.0062.0318.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 24.043.023	Nº da Consulta / Ano 472990/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código Observações

**Bloqueios**

\*\*\*\*\*

**Alvarás de Construção**

Sublote: 0

Número Antigo: 026434B Número Novo:36759 Finalidade:OUTROS

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Número Antigo: 033952A Número Novo:48248 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Número Antigo: 066493A Número Novo:102505 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):265,00 Área Liberada (m²): 265,00 Área Total (m²): 265,00

**Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)**

Sublote Situação de Foro  
0000 Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro  
Livro F4321





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária 07.0.0062.0318.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 24.043.023	Nº da Consulta / Ano 472990/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

**Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)**

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui A.00353-	Nº Quadra 15	Nº Lote 023	Protocolo 01-001000/2010
Nome da Planta: Planta Capanema			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

**Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba**

\*\*\*\*\*

**Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas**

**Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação Lote não Atingido	Faixa Sujeito à Inundação NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.	

**Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente**

\*\* Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.\*\*

**Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças**

Espécie: Normal	Área do Terreno: 420,00 m <sup>2</sup>	Área Total Construída: 291,70 m <sup>2</sup>	Qtde. de Sublotes: 1
-----------------	--	--	----------------------

**Dados dos Sublotes**

Sublote Utilização 0000 Residencial	Ano Construção 1974	Área Construída 291,70 m <sup>2</sup>
--	------------------------	--

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro S050B	Planta Pavimentação A ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
--------------------------	----------------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**

BACIA BELEM	Principal
-------------	-----------

**Observações Gerais**

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2005
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.

Versão: 3.0.0.165

Para maiores informações acesse: [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

030422-1 282933-5





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária 07.0.0062.0318.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 24.043.023	Nº da Consulta / Ano 472990/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

\*\*\* Prazo de validade da consulta - 180 dias \*\*\*

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 17/09/2021
--	--------------------

**ATENÇÃO**

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel





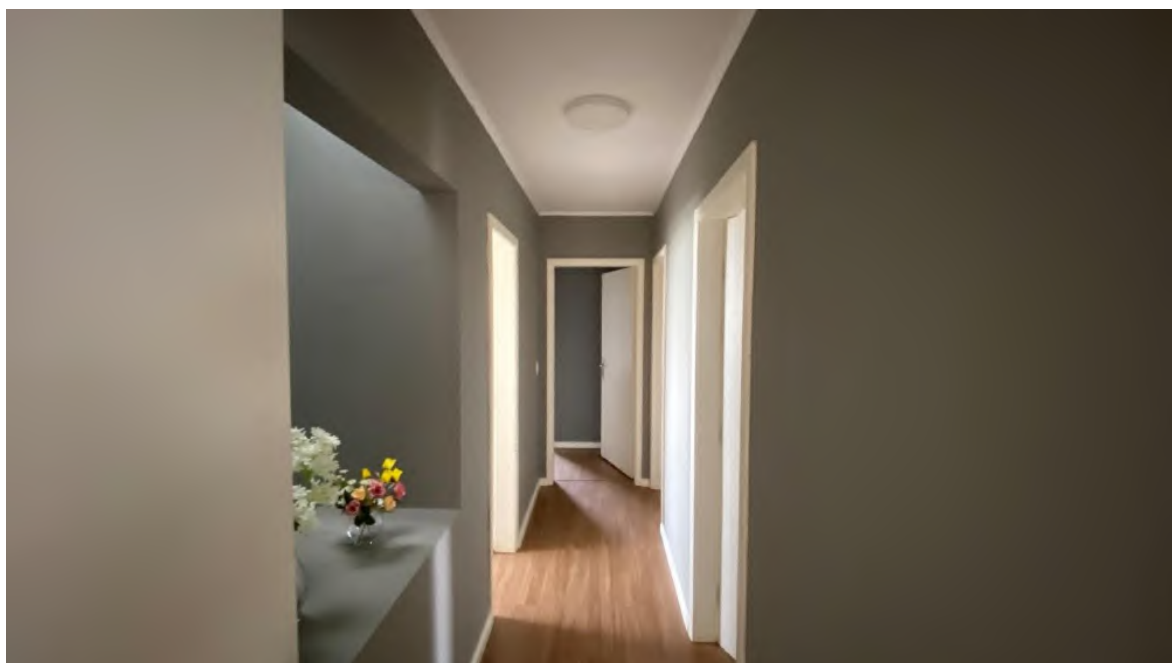










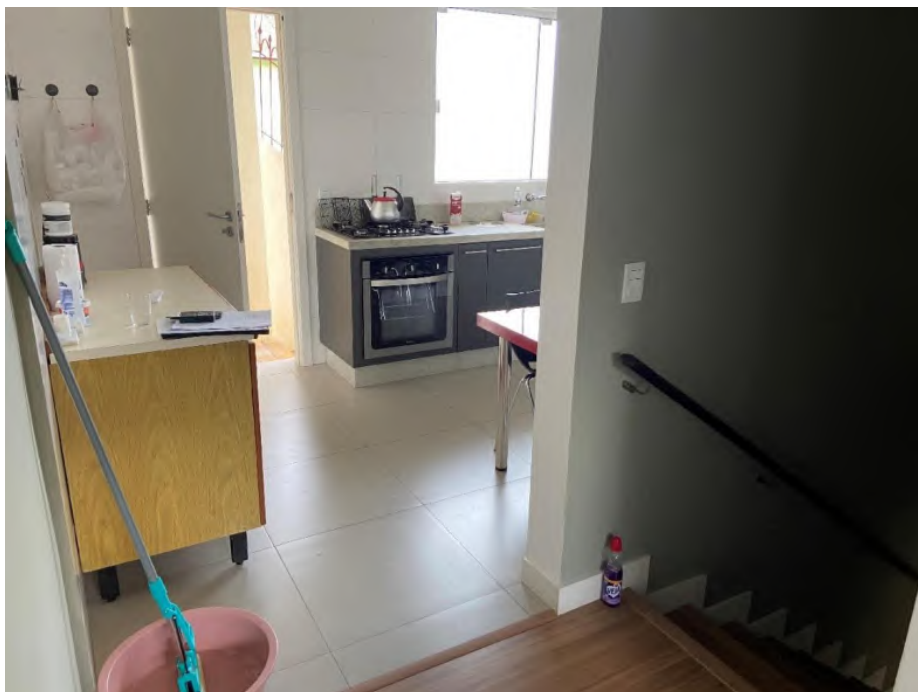




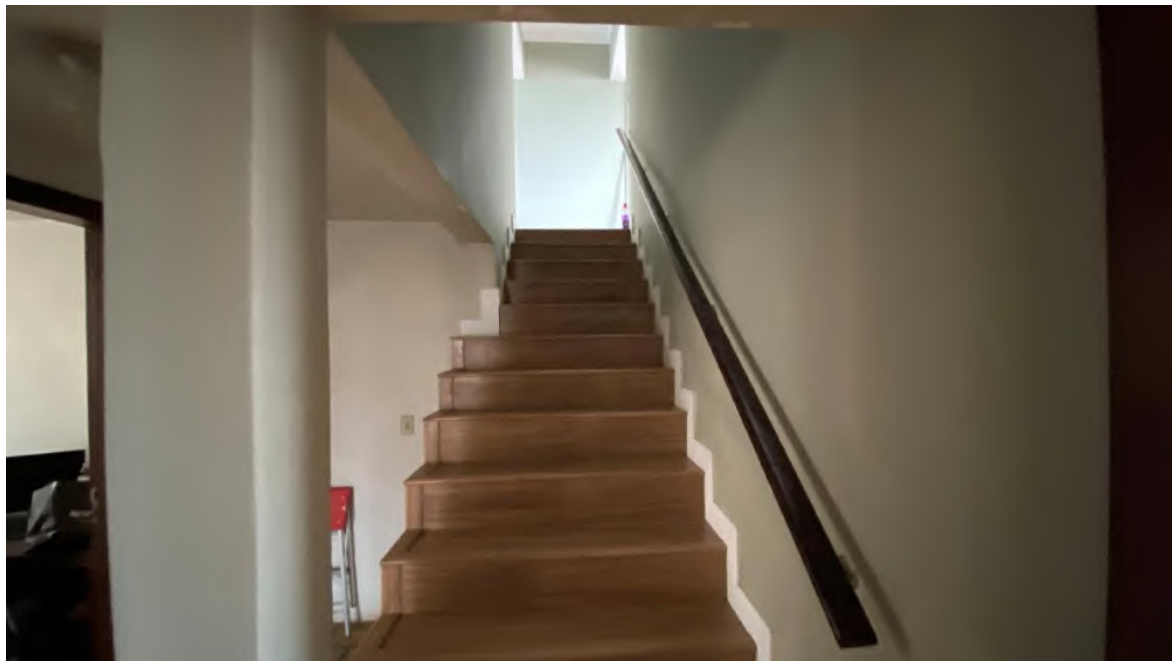
































# ANEXO V

## 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>

