



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 04ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535 - 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-906.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 230.1, para instruir os Autos nº 0001898-49.2008.8.16.0001 (PROJUDI), movido por MADIANITA NUNES DA SILVA (CPF 016.218.779-30), em face de CINI CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ 76.948.538/0001-94), procedo à AVALIAÇÃO dos seguintes bens, Matrículas nº 53.312 e nº 53.313 ambas do 5º RI desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Rua Nunes Machado, 685
Fone 224-3555 - CEP 80250-000

Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

- 01 -

MATRÍCULA N.º 53.312

RUBRICA

Imóvel: - Apartamento nº 502, localizado no 5º andar tipo, do tipo "B", do **EDIFÍCIO OURO VERDE**, integrante do **RESIDENCIAL ELDORADO**, situado nesta Cidade, na Rua Samuel César, o qual terá a área privativa de 43,090m², área comum de 10,201m², área total de 53,291m² e fração ideal de terreno de 0,01373104. Dito residencial será construído sobre o terreno constituído pelos lotes nºs. 05 e 06, da planta Herdeiros de Pedro Baggio, no bairro Água Verde, nesta Cidade, medindo 27,60m de frente para a Rua Samuel César, por 66,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais 021.000 e 031.000, do lado esquerdo o com o lote fiscal 028.000, tendo de largura na linha de fundos 27,60m, onde confronta com os lotes fiscais 029.000 e 024.000, com a área total de 1.821,60m², contendo uma casa de madeira com a área 60,00m², sob nº 414 da Rua Samuel César, com a Indicação Fiscal nº 41.040.035.000. Conforme o croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 15/08/1994, arquivado neste Cartório sob nº 146.269.

Proprietária: - CINI CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Cidade, na Avenida Visconde de Guarapuava nº 5529, CNPJ/MF nº 76 948 538/0001-94.

Reg. anterior: - Mat. 37.811 d/Ofício. Dou fé. Em 28 de agosto de 2003.

HIDERALDO L. BOSCARDIN

Substituto

Oficial

AV 1-53.312, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.-

Sobre o imóvel desta matrícula incidem:

- A hipoteca em favor da firma **EDSON DAMIANI & CIA. LTDA.**, com sede na Cidade de Criciúma-SC, na Rua Almirante Barroso nº 655, CNPJ/MF sob nº 82.449.596/0001-76, conforme o R.2 da matrícula nº 37.811 deste Ofício;
- A penhora dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 355/98, em que é requerente Edson Damiani & Cia. Ltda. e requerida Construtora Paranoá Ltda., no valor de R\$168.200,40, conforme o Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em 13/01/1999, assinado pela Escrivã Nory L. Régnier Barrozo, arquivado neste Cartório sob nº 187.406, na forma do R.4 da referida matrícula.

HIDERALDO L. BOSCARDIN

Substituto

Oficial

R 2-53.312, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.-

Por Escritura Pública de Compra e Venda, com Cláusula Resolutiva, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, em 13 de junho de 2.003, às fls. 072/074 do Lº 1275-N, Re-Ratificada por Escritura Pública, lavrada nas mesmas notas, em 11 de agosto de 2.003, às fls. 112/113 do Lº 1281-N, a firma acima mencionada, **vendeu** o imóvel à **MADIANITA NUNES DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, arquiteta, CI nº 5.070.511-0-PR, CPF nº 016.218.779-30, residente e domiciliada nesta Cidade, na rua Manoel Linhares de Lacerda nº 84, apto. 1.304-A, bairro Capão Raso, pelo preço de R\$33.515,67, dos quais R\$31.656,87, já quitados e o saldo restante no valor de R\$1.858,80, a serem pagos através

REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO GERAL	FICHA - 01 -
5ª Circunscrição - Curitiba - Pr. Rua Nunes Machado, 695 Fone 224-3555 - CEP 80250-000	MATRÍCULA N.º 53.313	RUBRICA <i>[Assinatura]</i>
Oficial: LUIZ BOSCARDIN C.P.F. 110793209-20		
Imóvel:-Vaga de garagem n.º 21, localizada no subsolo, do tipo 3(2,40x5,00), integrante do RESIDENCIAL ELDORADO, situado nesta Cidade, na Rua Samuel César, a qual terá a área privativa de 12,000m², área comum de 1,482m², área total de 13,482m² e fração ideal de terreno de 0,00199480. Dito residencial será construído sobre o terreno constituído pelos lotes n.ºs. 05 e 06, da planta Herdeiros de Pedro Baggio, no bairro Água Verde, nesta Cidade, medindo 27,60m de frente para a Rua Samuel César, por 66,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais 021.000 e 031.000, do lado esquerdo o com o lote fiscal 028.000, tendo de largura na linha de fundos 27,60m, onde confronta com os lotes fiscais 029.000 e 024.000, com a área total de 1.821,60m², contendo uma casa de madeira com a área 60,00m², sob n.º 414 da Rua Samuel César, com a Indicação Fiscal n.º 41.040.035.000. Conforme o croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 15/08/1994, arquivado neste Cartório sob n.º 146.269. Proprietária:- CINI CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Cidade, na Avenida Visconde de Guarapuava n.º 5529, CNPJ/MF n.º 76 948 538/0001-94. Reg.anterior:- Mat. 37.811 d/Ofício. Dou fé. Em 28 de agosto de 2003. <i>HIDERALDO L. BOSCARDIN</i> Substituto <i>[Assinatura]</i> Oficial AV 1-53.313, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.- Sobre o imóvel desta matrícula incidem: a) A hipoteca em favor da firma EDSON DAMIANI & CIA. LTDA., com sede na Cidade de Criciúma-SC, na Rua Almirante Barroso n.º 655, CNPJ/MF sob n.º 82.449.596/0001-76, conforme o R.2 da matrícula n.º 37.811 deste Ofício; b) A penhora dos autos de Execução de Título Extrajudicial n.º 355/98, em que é requerente Edson Damiani & Cia. Ltda. e requerida Construtora Paranoá Ltda., no valor de R\$168.200,40, conforme o Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em 13/01/1999, assinado pela Escrivã Nory L. Régner Barrozo, arquivado neste Cartório sob n.º 187.406, na forma do R.4 da referida matrícula. <i>HIDERALDO L. BOSCARDIN</i> Substituto <i>[Assinatura]</i> Oficial R 2-53.313, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.- Por Escritura Pública de Compra e Venda, com Cláusula Resolutiva, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, em 13 de junho de 2.003, às fls. 072/074 do L.º 1275-N, Re-Ratificada por Escritura Pública, lavrada nas mesmas notas, em 11 de agosto de 2.003, às fls. 112/113 do L.º 1281-N, a firma acima mencionada, vendeu o imóvel a MADIANITA NUNES DA SILVA, brasileira, solteira, maior, arquiteta, CI n.º 5.070.511-0-PR, CPF n.º 016.218.779-30, residente e domiciliada nesta Cidade, na rua Manoel Linhares de Lacerda n.º 84, apto. 1.304-A, bairro Capão Raso, pelo preço de R\$33.515,67, dos quais R\$31.656,87, já quitados e o saldo restante no valor de R\$1.858,80, a serem pagos através de 07 parcelas, sendo a seis primeiras no valor de R\$265,54, cada uma e a		

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

(1) Apartamento nº 502, localizado no 5º andar tipo, do Tipo B, do Edifício Ouro Verde, integrante do Residencial Eldorado, situado nesta cidade, na Rua Samuel César, com a área privativa de 43,090m², área comum de 10,201m², área total de 53,291m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 53.312 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR; e

(2) Vaga de garagem nº 21, localizada no subsolo, do Tipo 3 (2,40x5,00), integrante do Residencial Eldorado, situado nesta cidade, na Rua Samuel César, com a área privativa de 12,0000m², área comum de 1,482m², área total de 13,482m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 53.313 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL





VISTA ÁEREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 20 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 4.891,15, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 280.000,00	72,00	R\$ 3.888,89
2	R\$ 356.000,00	59,00	R\$ 6.033,90
3	R\$ 340.000,00	79,00	R\$ 4.303,80
4	R\$ 449.000,00	88,00	R\$ 5.102,27
5	R\$ 269.000,00	35,00	R\$ 7.685,71
6	R\$ 535.000,00	93,00	R\$ 5.752,69
7	R\$ 249.900,00	48,00	R\$ 5.206,25
8	R\$ 320.000,00	70,00	R\$ 4.571,43
9	R\$ 345.000,00	72,00	R\$ 4.791,67
10	R\$ 220.000,00	63,00	R\$ 3.492,06
11	R\$ 300.000,00	58,00	R\$ 5.172,41
12	R\$ 390.000,00	106,00	R\$ 3.679,25
13	R\$ 300.000,00	67,00	R\$ 4.477,61
14	R\$ 265.000,00	63,00	R\$ 4.206,35
15	R\$ 270.000,00	74,00	R\$ 3.648,65
16	R\$ 399.000,00	59,00	R\$ 6.762,71
17	R\$ 249.000,00	42,00	R\$ 5.928,57
18	R\$ 265.000,00	63,00	R\$ 4.206,35
19	R\$ 270.000,00	75,00	R\$ 3.600,00
20	R\$ 255.000,00	48,00	R\$ 5.312,50



Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Em vistoria "*in loco*", atribuí ao avaliando um estado de conservação que necessita de reparos simples e importantes (Item F do Quadro 1 – Estado de Conservação), uma vez que o mesmo se encontra sem acabamento algum conforme se observa nas fotos anexas.

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, assim chegando ao valor final do m² da edificação em R\$ 3.766,56 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 "*in loco*", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das Matrícula nº 53.312 e 53.313, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio os imóveis por **R\$ 207.500,00 (duzentos e sete mil e quinhentos reais)**, sendo:

- (1) Apartamento nº 502, matrícula nº 53.312, avaliado em **R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)**;
- (2) Vaga de garagem nº 21 matrícula nº 53.313, avaliada em **R\$ 32.500,00 (trinta e dois 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 com 3 quartos e 1 suite com 72 m² vaga coberta

Anunciante: **BIT BROKERS GESTAO IMOBILIARIA LTDA**

Valor	R\$ 280.000
Condomínio	1
Área total: 120m ²	
Área útil: 72m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 25 anos	

Localizado no bairro Água verde, próximo a restaurantes, panificadoras, bares, Açougue, Hortifruti, IPO, dispomos deste belíssimo apartamento a venda no Edifício Cote D'Or.

Valor R\$ 280.000,00

Condomínio com 16 apartamentos, baixo custo.





Rua Monsenhor Manoel Vicente, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-e-1-suite-com-72-m-sup2-2952359191.html>

AMOSTRA 02

Apartamento Água Verde - Axis 21

Anunciante: **AXIS 21 IMÓVEIS**

Valor	R\$ 356.000
Condomínio	327
Área total: 73m ²	
Área útil: 59m ²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 9 anos	

Nesse tour, você vai conhecer um apartamento compacto e aconchegante. Com 59 metros privativos, perfeito para estudantes, solteiros ou pessoas que queiram um lugar mais prático. Com acabamentos em laminado e porcelanato, sala para dois ambientes e uma cozinha deliciosa. São 2 dormitórios com 1 suite e uma localização excelente, no Água Verde, com rápido acesso ao Clube Curitibano, Paraná Clínicas e ao supermercado Angeloni. No edifício Green Valley, com a tranquilidade que você precisa para viver bem.





Dom Pedro I 1013, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-agua-verde-axis-21-2955634694.html>



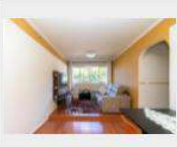
AMOSTRA 03

Venda de APARTAMENTO em CURITIBA, PR 

Anunciante: **PATRIAL IMÓVEIS**

Valor	R\$ 340.000
 Condomínio	352
 Área total: 115m²	
 Área útil: 79m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Suite: 1	
 Vaga: 1	
 Idade do imóvel: 34 anos	

Belíssimo apartamento no Bairro Água Verde, aonde é possível tornar o seu sonho em realidade. Contendo ampla sala para dois ambientes, cozinha ampla com móveis planejados, área de serviço, três dormitórios sendo uma suite, banheiro social amplo, armários em dois dormitórios, central de gás, uma vaga de garagem, salão de festas, churrasqueira.


Rua Amazonas 235, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2952315253.html>

AMOSTRA 04

Apartamento Água Verde, 3 quartos sendo uma suite, dependência de empregada. 

Anunciante: **JL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

Valor	R\$ 449.000
 Área total: 119m²	
 Área útil: 88m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Suite: 1	
 Vaga: 1	
 Idade do imóvel: 34 anos	

Apartamento localizado no 5 andar, ótima localização no Bairro Água Verde.
Distribuído em 3 dormitórios, dando 1 deles uma suite, conta também com dependência de empregada, podendo ser transformada em Home Office.
Estuda apartamento de menor valor no Capão Raso, até 200.000 mil reais.
Visitas com agendamento prévio.





Rua Alcebíades Plaisant 789, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-agua-verde-3-quartos-sendo-uma-suite-2958489222.html>



AMOSTRA 05

Edifício Versailles, apartamento de 1 quarto com uma vaga mobiliado no Água Verde, Curitiba, PR

Anunciante: **Imóveis de Primeira**

Valor	R\$ 259.000
Condomínio	350
Área total: 51m²	
Área útil: 35m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

Imóveis de primeira vende
Características:

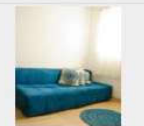
- Lindo apartamento em rua tranquila e arborizada
- Prédio com câmera 24h
- Todo mobiliado inclusive, utensílios de cozinha
- Móveis em ótimo estado de conservação
- Pronto para morar
- 1 vaga de garagem

Área comum:
- Área de festas, com uma sacada e uma vista maravilhosa

Valores estão sujeitos a alteração sem aviso prévio

Rua Alcebiades Ploisant 590, Água Verde, Curitiba





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-versailles-apartamento-de-1-quarto-com-uma-2958571133.html>

AMOSTRA 06

Apartamento no Água Verde, 92 m², 3 Quartos (1 Suíte) - Royal Place

Anunciante: **Lopes Home 3**

Valor	R\$ 535.000
Condomínio	590
Área total: 122m²	
Área útil: 93m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	

Excelente apartamento com 3 Quartos e 1 Suíte em ótima localização no Bairro Água Verde, na Rua Professor Luiz César, contendo: 3 Dormitórios, sendo uma suíte com armários planejados- 1 Sala conjugando Estar e Jantar- 1 Escritório com móveis planejados- Cozinha com móveis planejados- Área de Serviços com armários- Banheiro social, com box em vidro temperado e armário- Banheiro da suíte, com box em vidro temperado e armário- Banheiro de serviço- Sacada- 1 Vaga de garagem coberta- Condomínio oferece: Academia- Churrasqueira- Salão de Festas- Elevador

Áreas Comuns **Áreas Privativas**
Salão de festas Churrasqueira Elevador Escritório

Rua Professor Luiz César 705, Água Verde, Curitiba





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-agua-verde-92-m-sup2--3-quartos-1-2958537576.html>

AMOSTRA 07

Apartamento à venda - na Água Verde 

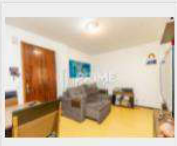
Anunciante: **PRIME SOHO P3**

Valor	R\$ 249.990
 Condomínio	254
 Área total: 69m²	
 Área útil: 48m²	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	

A Prime Soho Imóveis oferece OPORTUNIDADE de comprar um ótimo apartamento aconchegante NO CORAÇÃO do ÁGUA VERDE, próximo de Bancos, Mercados, Farmácias e Shopping, localizado, na Rua Amazonas, próximo da Rua Santa Catarina e Avenida dos Estados. Em uma das melhores localizações da cidade com a vantagem de morar em uma rua tranquila e calma

CARACTERÍSTICA:

- 48,13m² de área privativa
- 2 dormitórios aconchegantes com armários


 Rua Amazonas 545, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-agua-verde-2957028477.html>

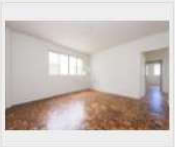
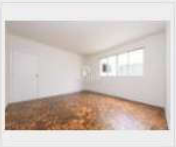
AMOSTRA 08

Venda de APARTAMENTO em CURITIBA, PR 

Anunciante: **PATRIAL IMÓVEIS**

Valor	R\$ 320.000
 Condomínio	450
 Área total: 101m²	
 Área útil: 70m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Vaga: 1	
 Idade do imóvel: 41 anos	

Excelente apartamento em ótima localização no bairro Água Verde. Totalmente reformado, com piso em madeira e pintura nova. 03 dormitórios, sala ampla para dois ambientes, cozinha, área de serviço, departamento de empregada, 01 vaga de garagem coberta. O condomínio oferece portaria 24 horas, salão de festas, portão eletrônico, quadra poliesportiva, piscina, playground. A região conta com diversos supermercados, farmácias, bancos, escolas, faculdades, lanchonetes, restaurantes, opções de lazer, comércio e entre outros. O condomínio está localizado em frente ao shopping Água Verde. Agende hoje mesmo

 Rua Guilherme Pugsley 1959, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2947637913.html>

AMOSTRA 09

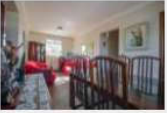
Apartamento à venda - na Água Verde

Anunciante: **Apolar Seminário**

Valor	R\$ 345.000
Condomínio	650
Área total: 108m²	
Área útil: 72m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 27 anos	

Apolar vende Apartamento em excelente localização a 2 quadras do Shopping Água Verde;
Sala para 2 ambientes 1 suite 2 quartos de bom tamanho 1 banheiro social Cozinha com armários;
Área de Serviços separada
1 vaga de garagem coberta e livre;
Prédio com portaria 24 horas Salão de festas e Play Ground.





Rua Professor Assis Gonçalves 1342, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-agua-verde-2948052454.html>

AMOSTRA 10

IMOBILIÁRIA JUVÊ Vende APARTAMENTO AGUA VERDE RUA MONSENHOR MANOEL VICENTE Nº 899 2 DORM. PRX AV R

Anunciante: **Imobiliária Juveê Vendas**

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	430
Área total: 90m²	
Área útil: 63m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

APARTAMENTO A VENDA EM LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, NO ÁGUA VERDE, CONDOMÍNIO DE ESQUINA RUAS MATO GROSSO E MONSENHOR MANOEL VICENTE, A POUCAS QUADRAS DA AV. REPÚBLICA ARGENTINA, 650 METROS HOSPITAL IPO E SANTA BRIGIDA, 500 METROS SHOPPING ÁGUA VERDE, 450 METROS CASA CHINA, 1,4 KM SUPERMERCADO ANGELONI.

* COMPOSTO POR:
SALA PARA 2 AMBIENTES
COZINHA COM ARMÁRIOS
LAVANDERIA
BANHEIRO DE EMPREGADA
BANHEIRO SOCIAL
2 DORMITÓRIOS





MATO GROSSO 401, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imobiliaria-juveve-vende-apartamento-agua-verde-rua-2958959728.html>

AMOSTRA 11

Apartamento à venda no Água Verde



Anunciante: **Patagonia Imoveis**

Valor	R\$ 300.000
Condomínio	328
Área total: 58m²	
Área útil: 58m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 1 ano	

Apartamento com 58m², em ótima localização, a apenas 650 metros do Shopping Água Verde, e 900 metros do Festival, além disso a região conta com diversas outras opções de comércio, como restaurantes, padarias, farmácias etc.
Excelente imóvel no 3º andar, contém garagem para 1 veículo, sala, área de serviço com lavabo, 1 banheiro, cozinha e 2 dormitórios com móveis planejados.

Agende já sua visita !





Rua Rio Grande do Sul, 435, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-agua-verde-2957904133.html>

AMOSTRA 12

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 105 m² por R\$ 390.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR



Anunciante: **Possoli Imóveis**

Valor	R\$ 390.000
Condomínio	490
Área total: 153m²	
Área útil: 106m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 43 anos	

Apartamento 03 dormitórios, 01 suite, com área construída total de 153,00 m² e área privativa de 105,50 m². Edifício Dona Leli - Rua Santa Catarina, 427 - Bairro Água Verde, pertinho da maternidade Sta Brígida, supermercados Angeloni, Sup. Festival, Shopping Água Verde. 03 dormitórios com armários, sala para 02 ambientes com armários, cozinha com armários, banheiros com armários. Apartamento fundos, face norte, ensolarado, 01 vaga de garagem privativa, piso interno todo em cerâmica, aquecimento a gás, sem elevador, Condomínio R\$ 490,00 + gás e





Rua Santa Catarina 427, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-105-m-sup2--por-2953909504.html>

AMOSTRA 13

Apartamento a venda com 02 quartos 

Anunciante: **Mariana Balestra**

Valor	R\$ 300.000
Condomínio	350
Área total: 99m²	
Área útil: 67m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 15 anos	

Excelente Apartamento... 01 andar. Armários planejados na cozinha, quarto e banheiro. Sala ampla para dois ambientes. Área de serviço com buco. 01 vaga de garagem compartilhada. Edifício sem portaria 24 horas e sem elevador. Agende analisar proposta com parcelamento.

Áreas Privativas
Área de serviço
Lavanderia
Piscina externa





AVENIDA DOS ESTADOS, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-02-quartos-2938804081.html>

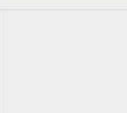
AMOSTRA 14

Venda de APARTAMENTO em CURITIBA, PR 

Anunciante: **Avenda Imóveis**

Valor	R\$ 265.000
Área total: 83m²	
Área útil: 63m²	
Quartos: 2	
Vaga: 1	

*** ÓTIMO APARTAMENTO MOBILIADO NO CORAÇÃO DO ÁGUA VERDE; *** BASTANTE VENTILADO E ENSOLARADO *** 2 QUARTOS AMPLOS, FACE NORTE, CAMAS DE CASAL, DE SOLTEIRO, ROUPEIRO E ARMÁRIO; *** SALA AMPLA COM SOFÁ, RACK E TELEVISOR; *** COZINHA AMERICANA COM ARMÁRIOS E BANCADA EM GRANITO, COOKTOP E BANQUETAS; *** ÁREA DE SERVIÇO SEPARADA COM TANQUE *** VAGA DE GARAGEM PRIVATIVA, LIVRE E COBERTA; *** CONDOMÍNIO COM TAXA BAIXA, PORTEIRO ELETRÔNICO E AMPLO TERRAÇO; *** IMÓVEL ALUGADO *** VISITAS SOB AGENDAMENTO PRÉVIO.


Rua Pará, 1631 1631, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2955972295.html>



AMOSTRA 15

Apartamento para Venda em Curitiba, Água Verde, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga 

Anunciante: **KMK10 IMÓVEIS**

Valor	R\$ 270.000
Condomínio	416
Área total: 93m²	
Área útil: 74m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

Em uma das melhores localizações do Água Verde, próximo a tudo o que precisa: Farmácia, Mercado, Restaurantes, Panificadora, Praças e muito mais!

Para você que faz questão de ter comodidade este é o imóvel ideal.

Entre em contato com a KMK10 e agende sua visita.





Avenida dos Estados, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-agua-verde-3-2956644970.html>

AMOSTRA 16

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 59 m² por R\$ 399.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR 

Anunciante: **IMÓVEL IDEAL**

Valor	R\$ 399.000
Condomínio	250
Área total: 84m²	
Área útil: 59m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 2 anos	

APARTAMENTO SEMI MOBILIADO, FACE NORTE, TETO EM GESSO COM MUITA ILUMINAÇÃO E MUITO CONFORTO COMPOSTO POR:

- SALA COM PAINEL CLIMATIZADA;
- COZINHA PLANEJADA E INTEGRADA A LAYANDERIA;
- EQUIPAMENTOS COM AR-CONDICIONADO E SUELO LAMINADO.





Rua Samuel Cêzar 1036, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-59-m-sup2--por-2959221423.html>

AMOSTRA 17

Apartamento à venda - na Água Verde 

Anunciante: **Apolar Kennedy:**

Valor	R\$ 249.000
 Condomínio	340
 Área total: 89m²	
 Área útil: 42m²	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	
 Idade do imóvel: 31 anos	

APOLAR VENDE APARTAMENTO TODO REFORMADO COM 02 DORMITÓRIOS NO AGUA VERDE.

- TODO REFORMADO COM PINTURA NOVA, PISO LAMINADO E MOVEIS NOVOS IMPECAVEIS
- SALA EM L
- BANHEIRO COM PIA, BALCÃO GRANITO, ARMARIOS E PISO PORCELANATO





Rua Pará 660, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-agua-verde-2942540548.html>

AMOSTRA 18

Venda de APARTAMENTO em CURITIBA, PR 

Anunciante: **Avenda Imóveis**

Valor	R\$ 265.000
 Área total: 83m²	
 Área útil: 63m²	
 Quartos: 2	
 Vaga: 1	

*** 1º ANDAR APARTAMENTO MOBILIADO NO CORAÇÃO DO AGUA VERDE; *** BASTANTE VENTILADO E ENSOLARADO *** 2 QUARTOS AMPLOS FACE NORTE; CAMAS DE CASAL, DE SOLTEIRO, ROUPEIRO E ARMÁRIO; *** SALA AMPLA COM SOFÁ, RACK E TELEVISOR; *** COZINHA AMERICANA COM ARMARIOS E BANCADA EM GRANITO, COOCKTOP E BANQUETAS; *** ÁREA DE SERVIÇO SEPARADA COM TANQUE *** VAGA DE GARAGEM PRIVATIVA, LIVRE E COBERTA; *** CONDOMÍNIO COM TAMA BAIXA, PORTIÃO ELETROÔNICO E AMPLO TERRAÇO; *** IMÓVEL ALUGADO *** VISITAS SOB AGENDAMENTO PRÉVIO.

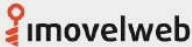




Rua Pará, 1631 1631, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-apartamento-em-curitiba-pr-2955972295.html>

AMOSTRA 19

Próximo a Praça Elias Abdo Bittar 

Anunciante: **Imobiliária M & D - J 3363**

Valor	R\$ 270.000
🏠 Condomínio	478
📏 Área total: 85m²	
📏 Área útil: 75m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 2	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 37 anos	

Rua Professor Luiz César nº 837 - Água Verde, Edifício Anthurium, 3ª andar.
Entre as ruas Dom Pedro I e Marilú do Amaral Ferreira.
Sala para 02 ambientes. Frente, face norte/oeste. Sol o dia todo.
02 dormitórios com armários.
Box social com armário, tempo de pia em granito, box em vidro temperado.
Cozinha com armários.
Área de serviço e 01 box de serviço.
Piso laminado. 01 vaga de garagem coberta e fixa.
Porteiro eletrônico, 01 elevador. - 01/11/2021

Áreas Comuns Áreas Privativas

Sala de festas Área de serviço
Armário de cozinha
Elevador
WC para empregados




📍 Rua Professor Luiz César 837, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/proximo-a-praca-elias-abdo-bittar-2953470689.html>

AMOSTRA 20

Apartamento Garden com 2 dormitórios à venda, 48 m² por R\$ 255.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR 

Anunciante: **Gomes Consultor Imobiliário**

Valor	R\$ 255.000
🏠 Condomínio	280
📏 Área total: 89m²	
📏 Área útil: 48m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 41 anos	

Prezado (a) Senhor (a). Muito obrigado por entrar em contato para conhecer o seu futuro imóvel.
Visitas somente com horário marcado e com a presença do consultor imobiliário.
Imóvel: Imóvel com amplo Garden Ensolado (Face Norte)
02 quartos sendo 01 com armários e pentôgrafa com acesso ao garden, sala para 2 ambientes (sala/ambiente cozinha com armários - área de




📍 Rua Amazonas 662, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-com-2-dormitorios-a-venda-48-2952564408.html>

ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = $M = \sum R\$ m2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

e) Depreciação

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 3.766,56

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 55,09 (apartamento + garagem)

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 207.500,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Rua Nunes Machado, 695
Fone 224-3555 - CEP 80250-000

Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 53.312

FICHA

- 01 -

RUBRICA

Imóvel:- Apartamento nº 502, localizado no 5º andar tipo, do tipo "B", do **EDIFÍCIO OURO VERDE**, integrante do **RESIDENCIAL ELDORADO**, situado nesta Cidade, na Rua Samuel César, o qual terá a área privativa de 43,090m², área comum de 10,201m², área total de 53,291m² e fração ideal de terreno de 0,01373104. Dito residencial será construído sobre o terreno constituído pelos lotes n.ºs. 05 e 06, da planta Herdeiros de Pedro Baggio, no bairro Água Verde, nesta Cidade, medindo 27,60m de frente para a Rua Samuel César, por 66,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais 021.000 e 031.000, do lado esquerdo o com o lote fiscal 028.000, tendo de largura na linha de fundos 27,60m, onde confronta com os lotes fiscais 029.000 e 024.000, com a área total de 1.821,60m², contendo uma casa de madeira com a área 60,00m², sob nº 414 da Rua Samuel César, com a Indicação Fiscal nº 41.040.035.000. Conforme o croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 15/08/1994, arquivado neste Cartório sob nº 146.269.

Proprietária:- CINI CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Cidade, na Avenida Visconde de Guarapuava nº 5529, CNPJ/MF nº 76 948 538/0001-94.

Reg.anterior:- Mat. 37.811 d/Ofício. Dou fé. Em 28 de agosto de 2003.

HIBERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

Oficial

AV 1-53.312, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.-

Sobre o imóvel desta matrícula incidem:

- a) A hipoteca em favor da firma **EDSON DAMIANI & CIA. LTDA.**, com sede na Cidade de Criciúma-SC, na Rua Almirante Barroso nº 655, CNPJ/MF sob nº 82.449.596/0001-76, conforme o R.2 da matrícula nº 37.811 deste Ofício;
b) A penhora dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 355/98, em que é requerente Edson Damiani & Cia. Ltda. e requerida Construtora Paranoá Ltda., no valor de R\$168.200,40, conforme o Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em 13/01/1999, assinado pela Escrivã Nory L. Régnier Barrozo, arquivado neste Cartório sob nº 187.406, na forma do R.4 da referida matrícula.

HIBERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

Oficial

R 2-53.312, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.-

Por Escritura Pública de Compra e Venda, com Cláusula Resolutiva, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, em 13 de junho de 2.003, às fls. 072/074 do L.º 1275-N, Re-Ratificada por Escritura Pública, lavrada nas mesmas notas, em 11 de agosto de 2.003, às fls. 112/113 do L.º 1281-N, a firma acima mencionada, **vendeu** o imóvel a **MADIANITA NUNES DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, arquiteta, CI nº 5.070.511-0-FR, CPF nº 016.218.779-30, residente e domiciliada nesta Cidade, na rua Manoel Linhares de Lacerda nº 84, apto. 1.304-A, bairro Capão Raso, pelo preço de R\$33.515,67, dos quais R\$31.656,87, já quitados e o saldo restante no valor de R\$1.858,80, a serem pagos através de 07 parcelas, sendo a seis primeiras no valor de R\$265,54, cada uma e a última no valor de R\$265,56, vencíveis mensalmente a partir do dia 30/03/2.003, todas corrigidas pelo CUB (Custo Unitário Básico). **Condições:-** Está inserida na Escritura a cláusula resolutiva, nos termos dos artigos n.ºs. 474 e 475 do Código Civil, ficando cancelada a referida cláusula com a averbação do pagamento da última parcela. Valor do imóvel: R\$31.515,67. **Obs.-** Ressalvadas a Hipoteca e a Penhora mencionadas na AV 1 desta matrícula. Declaração de Retificação de ITBI nº 560455 pg em 03/07/2003 sobre R\$32.000,00. Está apenso ao traslado o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$67,00, incluindo o imóvel da matrícula nº 53.313. C/4312 VRC=R\$452,76. Dou fé.-

HIBERALDO L. BOSCARDIN
Substituto

Oficial

1s

MATRÍCULA Nº
- 53.312 -

CONTINUAÇÃO

AV.3-53.312, em 02 de fevereiro de 2.004. Prenot. 250.237 de 02/02/2004.-

Cancelada a cláusula resolutiva, inserida na Escritura de que trata o R.2 desta matrícula, face a quitação do preço, conforme prova a Declaração assinada em 01/12/2003, arquivada neste Cartório sob nº 250.238. C/2156VRC=R\$226,38. Dou fé.-

gs LUIZ BOSCARDIN Oficial

AV.4-53.312, em 26 de março de 2.004. Prenot.251.405 de 12/03/2.004.-

Cancelado o registro da penhora mencionada na AV 1 desta matrícula, conforme o Ofício nº 1885/2003 expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em 14/08/2003, assinado pelo MM Juiz Espedito Reis do Amaral, arquivado neste Cartório sob nº 251.789. C/60VRC=R\$6,30. Dou fé.-

gs LUIZ BOSCARDIN Oficial

AV 5-53.312, em 29 de dezembro de 2.016. Prenot. nº 394.052 de 27/12/2016.

Cancelado o R 2 e a AV 3 desta matrícula, conforme o Ofício nº 2958/2016 expedido do processo nº 0001898-49.2008.8.16.0001, em que é autora Madianita Nunes da Silva e réus Espólio de Orlando Cini e Cini Construções Ltda, pela 4ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central desta Comarca, em 08/11/2016, assinado pelo Escrivão Designado Fábio Bonfante, arquivado neste Cartório sob nº 394.052. Funrejus isento segundo o art. 3º, inciso VII, letra "b", item 9 da Lei 12.216/1998. Dou fé.

hb HIDERALDO L. BOSCARDIN Substituto

R 6-53.312, em 02 de maio de 2.019. Prenot. nº 413.830 de 29/04/2019.

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Cumprimento de Sentença - Espécies de Contratos sob nº 0001898-49.2008.8.16.0001, em que é exequente Madianita Nunes da Silva e executada Cini Construções Ltda, já identificados, no valor de R\$80.000,00 conforme o Termo de Penhora, expedido pela 04ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, lavrado em 07/12/2018, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. James Hamilton de Oliveira Macedo, arquivado neste Cartório sob nº 413.830. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$160,00. C/1293,60 VRCext=R\$249,66. Dou fé. HIDERALDO L. BOSCARDIN Substituto

AA Monard

SEQUE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:13/09/2021 16:41:53



REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Rua Nunes Machado, 695
Fone 224-3555 - CEP 80250-000

Oficial: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 53.313

FICHA

- 01 -

RUBRICA

Imóvel:-Vaga de garagem n.º 21, localizada no subsolo, do tipo 3(2,40X5,00), integrante do **RESIDENCIAL ELDORADO**, situado nesta Cidade, na Rua Samuel César, a qual terá a área privativa de 12,000m2, área comum de 1,482m2, área total de 13,482m2 e fração ideal de terreno de 0,00199480. Dito residencial será construído sobre o terreno constituído pelos lotes n.ºs. 05 e 06, da planta Herdeiros de Pedro Baggio, no bairro Água Verde, nesta Cidade, medindo 27,60m de frente para a Rua Samuel César, por 66,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais 021.000 e 031.000, do lado esquerdo o com o lote fiscal 028.000, tendo de largura na linha de fundos 27,60m, onde confronta com os lotes fiscais 029.000 e 024.000, com a área total de 1.821,60m2, contendo uma casa de madeira com a área 60,00m2, sob n.º 414 da Rua Samuel César, com a Indicação Fiscal n.º 41.040.035.000. Conforme o croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 15/08/1994, arquivado neste Cartório sob n.º 146.269.

Proprietária:- **CINI CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta Cidade, na Avenida Visconde de Guarapuava n.º 5529, CNPJ/MF n.º 76 948 538/0001-94.

Reg.anterior:- Mat. 37.811 d/Ofício. Dou fé. Em 28 de agosto de 2003.

HIDRÔNIO L. BOSCARDIN

Substituto

Oficial

AV 1-53.313, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.-
Sobre o imóvel desta matrícula incidem:

- a) A hipoteca em favor da firma **EDSON DAMIANI & CIA. LTDA.**, com sede na Cidade de Criciúma-SC, na Rua Almirante Barroso n.º 655, CNPJ/MF sob n.º 82.449.596/0001-76, conforme o R.2 da matrícula n.º 37.811 deste Ofício;
b) A penhora dos autos de Execução de Título Extrajudicial n.º 355/98, em que é requerente Edson Damiani & Cia. Ltda. e requerida Construtora Paranoá Ltda., no valor de R\$168.200,40, conforme o Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em 13/01/1999, assinado pela Escrivã Nory L. Régner Barrozo, arquivado neste Cartório sob n.º 187.406, na forma do R.4 da referida matrícula.

HIDRÔNIO L. BOSCARDIN

Substituto

Oficial

R 2-53.313, em 28 de agosto de 2.003.- Prenot. 243.642 de 04/07/2.003.-

Por Escritura Pública de Compra e Venda, com Cláusula Resolutiva, lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, em 13 de junho de 2.003, às fls. 072/074 do L.º 1275-N, Re-Ratificada por Escritura Pública, lavrada nas mesmas notas, em 11 de agosto de 2.003, às fls. 112/113 do L.º 1281-N, a firma acima mencionada, **vendeu** o imóvel a **MADIANITA NUNES DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, arquiteta, CI n.º 5.070.511-0-PR, CPF n.º 016.218.779-30, residente e domiciliada nesta Cidade, na rua Manoel Linhares de Lacerda n.º 84, apto. 1.304-A, bairro Capão Raso, pelo preço de R\$33.515,67, dos quais R\$31.656,87, já quitados e o saldo restante no valor de R\$1.858,80, a serem pagos através de 07 parcelas, sendo a seis primeiras no valor de R\$265,54, cada uma e a última no valor de R\$265,56, vencíveis mensalmente a partir do dia 30/03/2.003, todas corrigidas pelo CUB (Custo Unitário Básico). **Condições:-** Está inserida na Escritura a cláusula resolutiva, nos termos dos artigos n.ºs. 474 e 475 do Código Civil, ficando cancelada a referida cláusula com a averbação do pagamento da última parcela. Valor do imóvel: R\$2.000,00. Obs.- Ressalvadas a Hipoteca e a Penhora mencionadas na AV 1 desta matrícula. Declaração de Retificação de ITBI n.º 560456 pg em 03/07/2003 sobre R\$10.000,00. Está apenso ao traslado o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$67,00, incluído o imóvel da matrícula n.º 53.312. C/60 VRC=R\$56,30. Dou fé.-

HIDRÔNIO L. BOSCARDIN

Substituto

Oficial

1s

CONTINUAÇÃO

AV.3-53.313, em 02 de fevereiro de 2.004. Prenot. 250.237 de 02/02/2004.-

Cancelada a cláusula resolutiva, inserida na Escritura de que trata o R.2 desta matrícula, face a quitação do prepo, conforme prova a Declaração assinada em 01/12/2003, arquivada neste Cartório sob nº 250.238. C/60VRC-R\$6,30. Dou fé.-

gs LUIZ BOSCARDIN Oficial

AV.4-53.313, em 26 de março de 2.004. Prenot.251.405 de 12/03/2.004.-

Cancelado o registro da penhora mencionada na AV 1 desta matrícula, conforme o Ofício nº 1885/2003 expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, em 14/08/2003, assinado pelo MM Juiz Espedito Reis do Amaral, arquivado neste Cartório sob nº 251.789. C/60VRC-R\$6,30. Dou fé.-

gs LUIZ BOSCARDIN Oficial

AV.5-53.313, em 29 de dezembro de 2.016. Prenot. nº 394.052 de 27/12/2016.

Cancelado o R 2 e a AV 3 desta matrícula, conforme o Ofício nº 2958/2016 expedido do processo nº 0001898-49.2008.8.16.0001, em que é autora Madianita Nunes da Silva e réus Espólio de Orlando Cini e Cini Construções Ltda, pela 4ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central desta Comarca, em 08/11/2016, assinado pelo Escrivão Designado Fábio Bonfante, arquivado neste Cartório sob nº 394.052. Funrejus isento segundo o art. 3º, inciso VII, letra "b", item 9 da Lei 12.216/1998. Dou fé.

hb HIDERALDO L. BOSCARDIN Substituto

R.6-53.313, em 14 de agosto de 2.019. Prenot. nº 416.633 de 12/08/2019.

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Cumprimento de Sentença - Espécies de Contratos sob nº 0001898-49.2008.8.16.0001, em que é exequente Madianita Nunes da Silva e executada Cini Construções Ltda, já identificada, no valor de R\$80.000,00 conforme Ofício nº 1040/2019 - PRL, expedido pela 04ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, assinado digitalmente por Vilma Otovis Bonfante - Escrivã, arquivado neste Cartório sob nº 416.633. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$160,00 incluído o imóvel objeto da matrícula nº 53.312 (penhora registrada em 02/05/2019). C/1293,60 VRCext=R\$249,66. Dou fé.

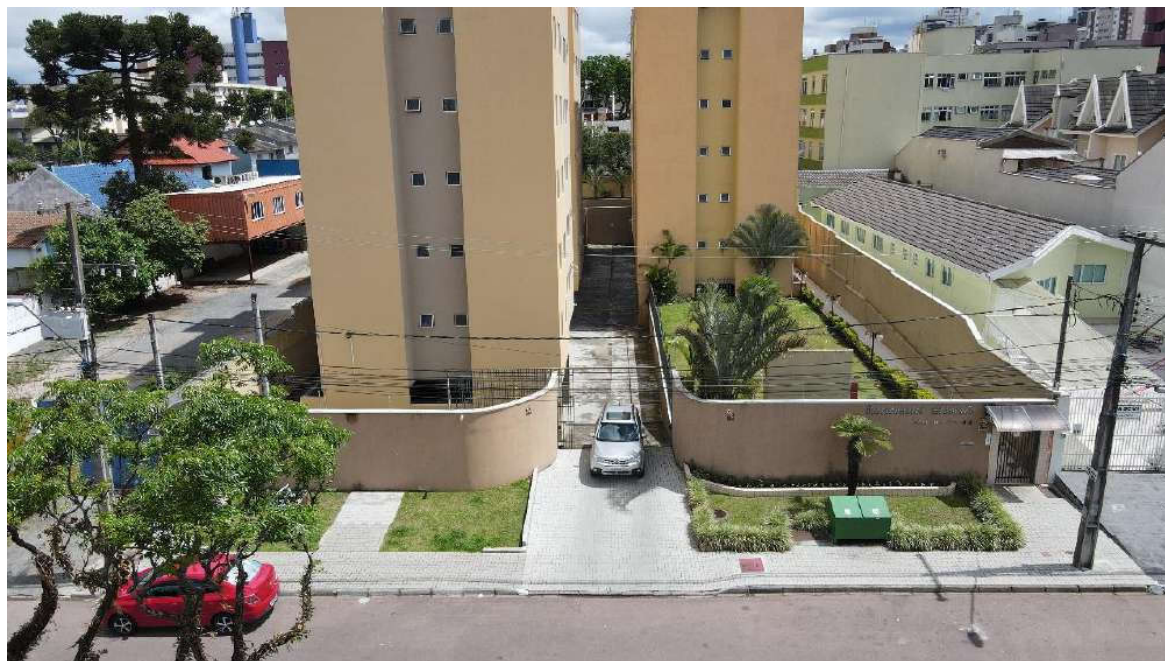
AA LUIZ BOSCARDIN Registrador

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:13/09/2021 16:43:04

ANEXO IV

Fotos do Imóvel

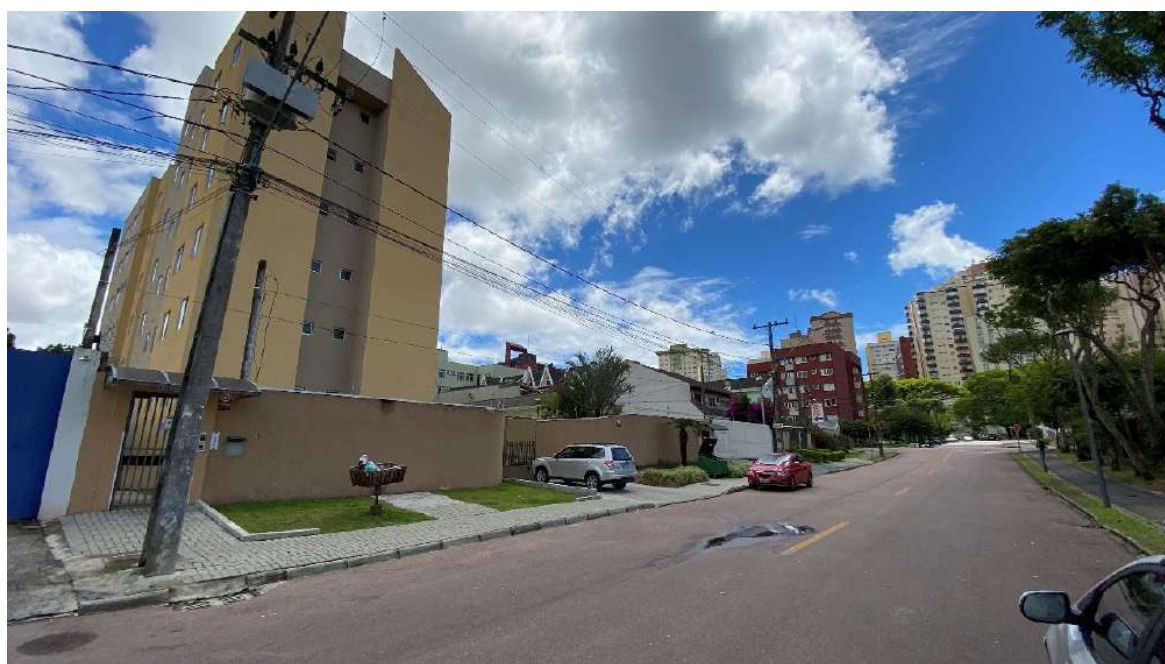


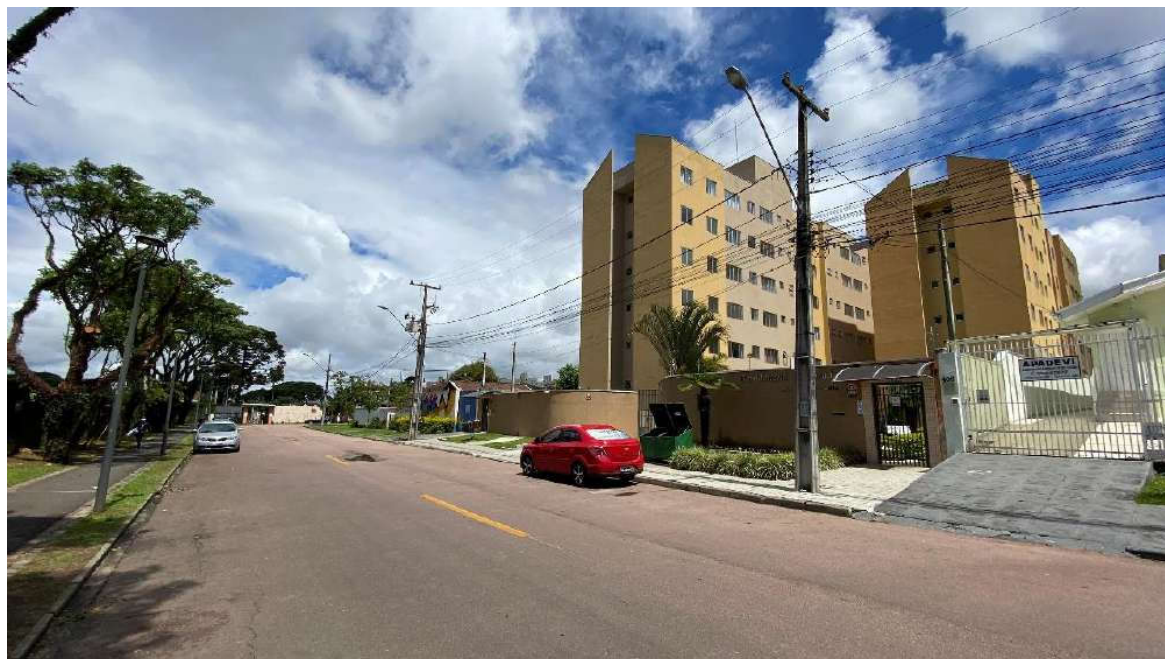


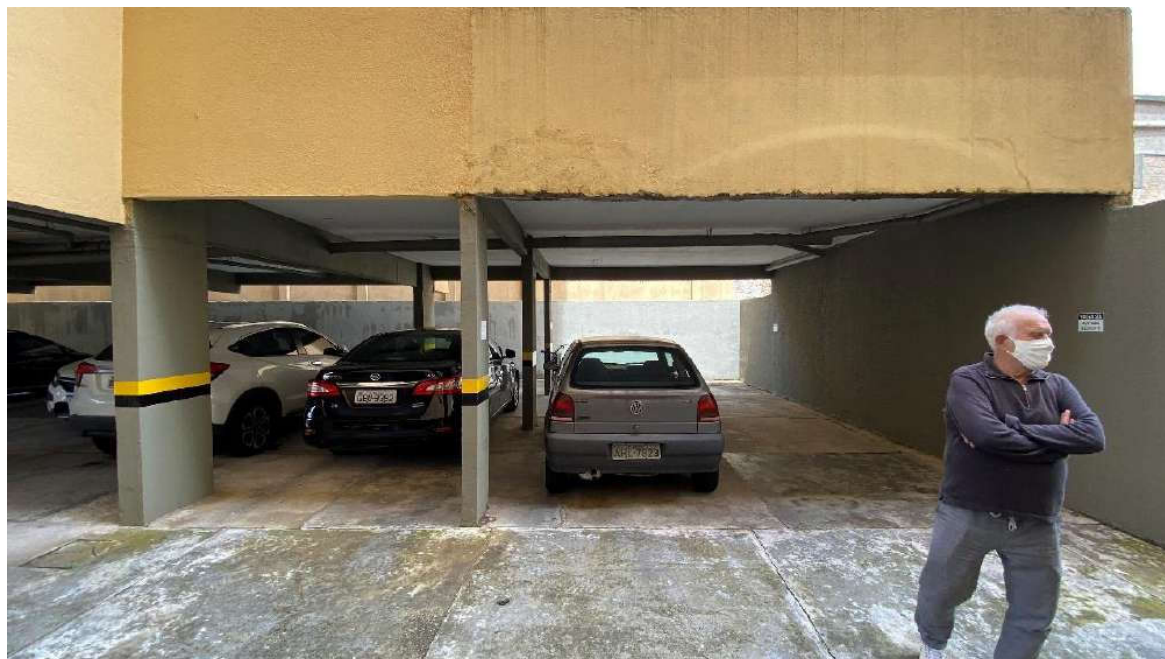






















ANEXO V

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

