



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Cândido de Abreu, 535, 11º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP 80.530-000

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 231.1, para instruir os **Autos nº 0041520-28.2014.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL "CLORYS BACOCINI" (CNPJ 00.663.352/0001-27) em face de CLAUDIO NORBERTO MACHADO (CPF 335.807.319-04), procedo à **AVALIAÇÃO** dos seguintes bens, imóveis de Matrículas nº 101.161 e 101.163, ambas, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 1

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

MATRÍCULA Nº 101.161

Rubrica

IMÓVEL: LOJA nº.04 do bloco A, localizada no andar térreo do **EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI**, sito à Rua Professor Ulisses Vieira, 561, com a área construída de utilização exclusiva de 19,7000m², área comum de 8,0550m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,7550m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0064060 e quota de terreno de 7,7513m². Esta loja tem direito a **vaga nº.34**, destinada a deficientes físicos, situada no subsolo, a qual é comum as lojas nºs.01, 02, 03, 05 e 06. Edifício este encontra-se construído sobre o lote nº.17 da planta Vila Izabel, com as demais características constantes na matrícula 8.900 desta Serventia Registral.

PROPRIETÁRIA: MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº.4476, conjunto nº.603, nesta Capital, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.584.430/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8.900 do Registro Geral desta Serventia, datada de 20 de março de 1979.

PROTOCOLO: 448.763 de 21/03/2013.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de fevereiro de 2013.
Jorge Luis Moran - Titular.

R-1-101.161 PROC. 448.763 de 21/01/2013 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às folhas 027/030 do livro 528-N, aos 22 de fevereiro de 2008, pelo 11º Tabelionato de Notas desta Capital, **MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA**, anteriormente qualificada e representada por Joaquim Jose Grubhofer Rauli (CPF/MF sob nº 841.671.309-04), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CI/RG nº 2.089.999-SSP/PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04, residente e domiciliado na Travessa Rafael



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 1

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

MATRÍCULA Nº 101.163

Rubrica



IMÓVEL: LOJA nº.06 do bloco A, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI, sito à Rua Professor Ulisses Vieira, 561, com a área construída de utilização exclusiva de 24,4300m², área comum de estacionamento comum coletivo de 48,8850m², correspondente as vagas de garagens 31, 32, 33 e 34, destinada a deficientes físicos, situados no subsolo 02, perfazendo a área correspondente ou global construída de 73,3150m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0140394 e quota de terreno de 16,9877m². Edifício este encontra-se construído sobre o lote nº.17 da planta Vila Izabel, com as demais características constantes na matrícula 8.900 desta Serventia Registral.

PROPRIETÁRIA: MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº.4476, conjunto nº.603, nesta Capital, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.584.430/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8.900 do Registro Geral desta Serventia, datada de 20 de março de 1979.

PROTOCOLO: 448.763 de 21/03/2013.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de fevereiro de 2013.
Jorge Luis Moran - Titular.

R-1-101.163 - PROT. 448.763 de 21/01/2013 - COMPRA E VENDA - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às folhas 027/030 do livro 528-N, aos 22 de fevereiro de 2008, pelo 11º Tabelionato de Notas desta Capital, MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA, anteriormente qualificada e representada por Joaquim Jose Grubhofer Rauli (CPF/MF sob nº 841.671.309-04), VENDEU o imóvel objeto desta matrícula para CLAUDIO NORBERTO MACHADO, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CI/RG nº 2.089.999-SSP/PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04, residente e domiciliado na Travessa Rafael Francisco Greca, nº.120, apartamento nº.602, nesta Capital, pela importância de R\$16.443.000,00 (dezois milhões, quatrocentos e

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário - CNAI sob nº 09828.

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) Loja nº 04, do Bloco A, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI, sito à Rua Professor Ulisses Vieira, 561, com a área construída de utilização exclusiva de 19,700m², área comum de 8,0550m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,7550m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 101.161 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR; e

(2) Loja nº 06, do Bloco A, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI, sito à Rua Professor Ulisses Vieira, 561, com a área construída de utilização exclusiva de 24,4300m², área comum de estacionamento comum coletivo de 48,8850m², corresponete as vagas de garagens 31, 32, 33 e 34, destinada a deficientes físicos, situados no subsolo 02, perfazendo a área correspondente ou global construída de 73,3150m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 101.163 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Em vistoria *in loco*, constatou-se que as 06 (seis) lojas que compõem a ala comercial do referido condomínio foram unificadas não sendo possível identificar as confrontações dos imóveis avaliando. Atualmente funciona no local um salão de beleza denominado ALESSANDRA MELO STUDIO BEAUTY. Na ocasião da diligência não foi autorizado a realização de fotos internas.

Localização: Rua Professor Ulisses Vieira, 561, Bairro Vila Izabel, Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 8 (oito) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 715.000,00	55,00	R\$ 13.000,00
2	R\$ 480.000,00	36,00	R\$ 13.333,33
3	R\$ 3.980.000,00	352,00	R\$ 11.306,82
4	R\$ 1.950.000,00	407,00	R\$ 4.791,15
5	R\$ 530.000,00	45,00	R\$ 11.777,78
6	R\$ 3.800.000,00	332,00	R\$ 11.445,78
7	R\$ 280.000,00	61,00	R\$ 4.590,16
8	R\$ 400.000,00	128,00	R\$ 3.125,00

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 e área, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 715.000,00	55,00	R\$ 13.000,00	0,936	0,936	R\$ 12.173,62
2	R\$ 480.000,00	36,00	R\$ 13.333,33	0,888	0,888	R\$ 11.841,52
3	R\$ 3.980.000,00	352,00	R\$ 11.306,82	1,181	1,181	R\$ 13.353,32
4	R\$ 1.950.000,00	407,00	R\$ 4.791,15	1,203	1,203	R\$ 5.761,96
5	R\$ 530.000,00	45,00	R\$ 11.777,78	0,913	0,913	R\$ 10.755,88
6	R\$ 3.800.000,00	332,00	R\$ 11.445,78	1,172	1,172	R\$ 13.418,95
7	R\$ 280.000,00	61,00	R\$ 4.590,16	0,949	0,949	R\$ 4.354,37
8	R\$ 400.000,00	128,00	R\$ 3.125,00	1,041	1,041	R\$ 3.252,24

Para chegarmos ao valor do m² ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor final de R\$ 9.171,25 o m². Considerou-se, ainda, um coeficiente de 0,15 por tratar-se de venda forçada. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, com o arredondamento permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau II de precisão correspondendo à 46,15% em torno da média.



Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria externa *in loco*, vistoria com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das Matrículas, **avalio os imóveis pela totalidade de R\$ 726.000,00 (Setecentos e Vinte e Sete Mil Reais), sendo:**

(1) Loja nº 04, Matrícula nº 101.161 do 6º R.I. de Curitiba/PR, avaliado por R\$ 154.000,00 (Cento e Cinquenta e Quatro Mil Reais); e

(2) Loja nº 06, mais as vagas de garagens 31, 32, 33 e 34, Matrícula nº 101.163 do 6º R.I. de Curitiba/PR, avaliado por R\$ 572.000,00 (Quinhentos e Setenta e Dois Mil Reais)

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Sala Comercial no Água Verde



Anunciante: **Sillos Imóveis**

Valor	R\$ 715.000
🏠 Condomínio	520
📏 Área total: 55m²	
📏 Área útil: 55m²	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 1 ano	

Espaçosa sala no Terrasse Créatif, bastante iluminada e ampla, contendo sacada, banheiro social e uma vaga de garagem.

O condomínio possui salas de reunião, auditório, solarium, estacionamento rotativo, catracas para controle de acesso.

Agende já sua visita e venha conhecer esta oportunidade.

Características generales



📍 Rua Professor Guido Straube , Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-agua-verde-2978067659.html>

AMOSTRA 02

Cjto Comercial_Sala



Anunciante: **Wega Imóveis - 1745 J**

Valor	R\$ 480.000
📏 Área total: 94m²	
📏 Área útil: 36m²	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

SALA COMERCIAL À VENDA ÁGUA VERDE

Buscando um espaço para tirar do papel seu projeto!
O Terrasse Créatif Commercial é novo e moderno, melhor região comercial de Curitiba, junto com a República Argentina e Guararapes, onde você facilita seu dia a dia, junto com restaurantes, supermercado, lojas diversas, academia.

IMÓVEL:

- * Sala com 36 m²;
- * Infraestrutura para ar-condicionado;
- * Banheiro em porcelanato.

CONDOMÍNIO:

- * Hall de entrada com portaria 24 horas;
- * Sistema de monitoramento por câmeras;
- * Catraca com controle de acesso;
- * Áreas comuns mobiliadas e decoradas;
- * 2 salas de reuniões;
- * Auditório para 84 pessoas, ambiente de apoio com banheiros e copa;



📍 PROFESSOR GUIDO STRAUBE , Vila Izabel, Curitiba

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cjto-comercial_sala-2984045046.html



AMOSTRA 03

Prédio à venda, 625 m² por R\$ 3.980.000,00 - Vila Izabel - Curitiba/PR 

Anunciante: **RIC Imóvel Certo.**

Valor	R\$ 3.980.000
--------------	----------------------

- Área total: 352m²
- Área útil: 625m²
- Vagas: 6
- Idade do imóvel: 19 anos

Prédio Comercial ZR4 com 4 pavimentos a venda. Renda estimada em torno de R\$ 14.000,00 na Rua Parintins, número 426, no bairro Vila Izabel em Curitiba/PR. Localizado próximo ao Supermercado Zamprogn, Festival Água Verde. Fácil acesso pela Avenida Arthur Bernardes, Avenida Getúlio Vargas e pela Avenida República Argentina.

Imóvel com renda ativa. Ótimo investimento em local super valorizado.

1º Pavimento
- Área de Jardim de Entrada de Pedestres
- 5 Lojas com entradas independentes;

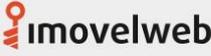
2º Pavimento
- Garagem para 6 até Veículos com Portão Eletrônico
- 4 Salas de Escritório
- Lavabo Unissex



Rua Parintins 426, Vila Izabel, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-625-m-sup2--por-r\\$3.980.000-vila-2975840429.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-625-m-sup2--por-r$3.980.000-vila-2975840429.html)

AMOSTRA 04

PREDIO DE ESQUINA NA RUA ULISSES VIEIRA COM 400 M² DE ÁREA COSNTRUIDA 

Anunciante: **IMOBILIÁRIA BONFIM**

Valor	R\$ 1.950.000
--------------	----------------------

- Área total: 407m²
- Área útil: 407m²
- Idade do imóvel: 10 anos

PARA VOCÊ QUE É INVESTIDOR!
Vendo excelente PREDIO em plena Rua Ulisses Vieira esquina com rua Parintins com uma bellissima construção de área de 400 m² construída, atualmente alugado com uma renda de aproximadamente R\$ 11.000,00 mensais, em uma das melhores localizações do Bairro Vila Izabel, próximo à Panificadora Partuucci e a poucos metros de Avenida República Argentina, com toda infraestrutura de comércios e conveniências.

Terreno consta com:
Duas lojas térrea e um sobrado residencial na parte de cima contendo três quartos, sendo uma suíte, sala para dois ambientes, sacada, banheiro social, cozinha lavanderia e vaga de garagem.
Piso superior contendo, uma casa alugada, com três dormitórios, sendo uma suíte, sala para dois ambientes, sacada, banheiro social, cozinha, lavanderia e 01 vaga de garagem.

Ligue e agende sua visita sem compromisso, e seja o primeiro a conhecer esse imóvel.
IMOBILIÁRIA BONFIM, ENTRE A CASA É SUA!

Áreas Comuns Outros
Câmeras de segurança Aceita FGTS



Rua Ulisses Vieira 538, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-de-esquina-na-rua-ulisses-vieira-com-400-2966172310.html>



AMOSTRA 05

Excelente conjunto comercial



Anunciante: **INVICTTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

Valor	R\$ 530.000
🏠 Condomínio	433
📏 Área total: 63m²	
📏 Área útil: 45m²	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

Excelente conjunto comercial, no Edifício Bunatto Center, localização privilegiada.
Sala comercial, composta por recepção, 2 salas com armários sob medida, copa com armários sob medida e 1 vaga de garagem.
Ótima iluminação natural, com amplas janelas. Acabamento impecável.
Valor e disponibilidade sujeitos a confirmação

Outros
Andares (0)



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-conjunto-comercial-2974108279.html>

AMOSTRA 06

Prédio Vila Izabel



Anunciante: **FRANÇA FERRAZ ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**

Valor	R\$ 3.800.000
📏 Área total: 498m²	
📏 Área útil: 332m²	
🚗 Vagas: 2	

Prédio, 498.00m² de área total, 332.87m² de área útil, Vila Izabel, Curitiba, PR Excelente prédio comercial de alto padrão em localização privilegiada, entre os bairros Água Verde e Vila Izabel, com 332,87m de área construída em 4 pavimentos e apenas 6 anos de uso. - Pavimento térreo: - 2 recepções mobiliadas e com entradas independentes - 4 salas - 3 bwc's (sendo 1 para cadeirante) - 1º Pavimento: - 3 salas - 1 sala de reuniões com mesa em mármore 8 lugares, persianas automatizadas e painel de madeira na parede - 1 sala de diretor com bwc exclusivo, mesa e balcão em mármore, painel de madeira na parede - 1 bwc 2º Pavimento: - Amplo e aconchegante espaço gourmet com churrasqueira e fogão cooktop, integrado ao espaço de terraço todo fechado em vidro, 1

Características generales
(esquina rua cândido xavier)



📍 Rua Coronel Ottoni Maciel 204, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-vila-izabel-2949102315.html>



AMOSTRA 07

Sala Comercial no bairro Água Verde Curitiba de frente ampla janela 2 salas cozinha

Anunciante: **Pengel Imóveis**

Valor	R\$ 280.000
🏠 Condomínio	244
📏 Área total: 61m²	
📏 Área útil: 61m²	
🚿 Banheiro: 1	

Venha conferir essa incrível oportunidade de investimento em uma sala comercial localizada no coração do Água Verde, em Curitiba. Com uma localização privilegiada, próximo ao renomado Supermercado Festival e situada na esquina com a movimentada Av República Argentina, você estará rodeado por uma variedade de comércios, como academia e farmácia Nissel, que facilitarão o dia a dia dos seus negócios.

Além disso, a facilidade de transporte é um diferencial, pois você estará próximo de diversas linhas de ônibus, garantindo um fácil acesso ao centro de Curitiba e a vários outros bairros da cidade.

Essa sala comercial oferece um espaço amplo e versátil, com vão livre na planta original e hoje com divisória em drywall, possibilitando a criação de ambientes separados conforme a sua necessidade. Contempla uma sala principal, perfeita para receber seus clientes e parceiros de negócio, uma cozinha funcional e uma sala privativa, ideal para reuniões e momentos de concentração. Além disso, possui um banheiro para maior praticidade.

Não perca essa oportunidade única de adquirir uma sala comercial com excelente localização em Curitiba. Agende agora mesmo uma visita e venha conhecer de perto todos os benefícios que esse espaço pode proporcionar ao seu negócio. Esperamos por você! Pengel Imóveis 41



📍 Avenida Republica Argentina, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-bairro-agua-verde-curitiba-de-frente-2982551027.html>

AMOSTRA 08

Conjunto à venda, 128 m² por R\$ 400.000,00 - Vila Izabel - Curitiba/PR

Anunciante: **ALMEIDA SANTOS IMÓVEIS**

Valor	R\$ 400.000
🏠 Condomínio	766
📏 Área total: 211m²	
📏 Área útil: 129m²	
🚿 Banheiros: 2	
🛋 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 31 anos	

Excelente Conjunto Comercial à venda no bairro Portão Centro Empresarial Portão.

Sala Comercial ensolarada.

Bem localizada na Av. República Argentina, com fácil acesso, linhas de ônibus, farmácias, supermercados, shoppings e Hospitais.

Agende agora mesmo sua visita, ligue (41) 3 0 1 5 5 0 0 8 e fale com um de nossos corretores de plantão.
COD.: RY - 10/09/2023



📍 Avenida República Argentina 2403, Vila Izabel, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-a-venda-128-m-sup2--por-r\\$400.000-vila-2962949320.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-a-venda-128-m-sup2--por-r$400.000-vila-2962949320.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 m² 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	9.171,25
intervalo de confiança	80%
n-1	7
n	8
t Student	1,415
desvio padrão	4229,811316
raiz de n	2,828427125
resultado	2116,081747
inferior	7.055,17
superior	11.287,34
% em torno da média	0,4615
50% ≤ Grau II < 30%	46,15%



CONCLUSÃO FINAL

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

Valor total do imóvel (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Edificada(m²) x Coef. Venda Forçada

Sendo:

Loja nº 04

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 9.171,25

Área Edificada (m²) = 19,70m²

Coef. Venda Forçada = 0,15

Valor loja 04 = R\$ 154.000,00

Loja nº 06 + 4 vagas de garagem

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 9.171,25

Área Edificada (m²) = 73,32m²

Coef. Venda Forçada = 0,15

Valor loja 04 = R\$ 572.000,00

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 726.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 1

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

MATRÍCULA Nº 101.161

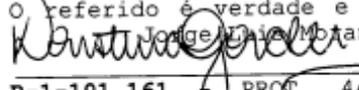
Rubrica 

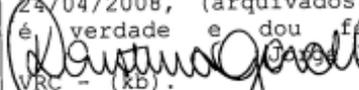
IMÓVEL: LOJA nº.04 do bloco A, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI, sito à Rua Professor Ulisses Vieira, 561, com a área construída de utilização exclusiva de 19,7000m², área comum de 8,0550m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,7550m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0064060 e quota de terreno de 7,7513m². Esta loja tem direito a vaga nº.34, destinada a deficientes físicos, situada no subsolo, a qual é comum as lojas nºs.01, 02, 03, 05 e 06. Edifício este encontra-se construído sobre o lote nº.17 da planta Vila Izabel, com as demais características constantes na matrícula 8.900 desta Serventia Registral.

PROPRIETÁRIA: MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº.4476, conjunto nº.603, nesta Capital, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.584.430/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8.900 do Registro Geral desta Serventia, datada de 20 de março de 1979.

PROTOCOLO: 448.763 de 21/03/2013.

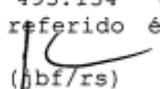
O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de fevereiro de 2013.
 Jorge Luis Moran - Titular.

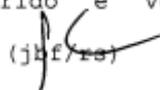
R-1-101.161 - PROT. 448.763 de 21/01/2013 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às folhas 027/030 do livro 528-N, aos 22 de fevereiro de 2008, pelo 11º Tabelionato de Notas desta Capital, **MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA**, anteriormente qualificada e representada por Joaquim Jose Grubhofer Rauli (CPF/MF sob nº 841.671.309-04), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CI/RG nº 2.089.999-SSP/PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04, residente e domiciliado na Travessa Rafael Francisco Greca, nº.120, apartamento nº.602, nesta Capital, pela importância de CR\$16.443.000,00 (dezesesseis milhões, quatrocentos e quarenta e três mil cruzeiros reais) abrangendo neste valor os imóveis das matrículas 101.158, 101.159, 101.160, 101.162 e 101.163, sendo atribuído ao imóvel desta o valor de CR\$1.493.741,71, **sem condições**. A vendedora deixa de apresentar a Certidão de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, bem como a Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme sentença, arquivada sob nº 447.771. Declaração de Quitação/Retificação de ITBI protocolo nº 21357/2010, pago sobre avaliação de R\$36.600,00, em 24/05/2010 e cópia da guia de FUNREJUS nº 07093195300073771, recolhido no valor de R\$315,60, em 24/04/2008, (arquivados sob nº 448.763). **Emitida a DOI**. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de fevereiro de 2013.
 Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$486,39 = 3450 VRC - (kb).

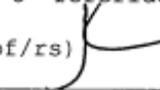
R-2-101.161 - PROT. 493.134 de 20/05/2016 - **DOAÇÃO** - Conforme escritura pública de doação da nua propriedade, lavrada em 14 de janeiro de 2016, no 1º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, às Continua no verso

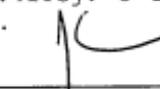


continuação

folhas 065/068 do livro 1964-N, **CLÁUDIO NORBERTO MACHADO**, já qualificado anteriormente, DOOU a sua propriedade do imóvel objeto da presente matrícula para **MATHEUS GREGÓRIO MACHADO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, estudante, nascido aos 22/02/1997, portador da cédula de identidade RG nº 12.570.316-0-SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 070.327.339-64, residente e domiciliado na Avenida Silva Jardim, nº 3733, apartamento 32, Água Verde, em Curitiba-PR, **sem condições**. Valor atribuído ao imóvel: **R\$25.000,00** (vinte e cinco mil reais). Consta na escritura a declaração de que o transmitente não se acha vinculado à Previdência Social na condição de empregador ou produtor rural; que a presente doação é feita a título gratuito, e que os bens que a compõem ficam dispensados da colação. VVI/2016 R\$47.766,07. ITCMD nº SEFA 2015 1223 1008 9888 pago em 30/12/2015 no valor de R\$26.800,00, declaração ITCMD WEB-PR nº 201600020616-1, e cópia autenticada do Funrejus nº 24000000001226097-9 recolhido em 14/01/2016 no valor de R\$1.120,00, arquivados sob nº 493.134 (as quais abrangem diversos imóveis). **Emitida a DOI**. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de junho de 2016.  Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$784,78 = 4.312 VRC. (jbf/rs)

R-3-101.161 - PROT. 493.134 de 20/05/2016 - **USUFRUTO** - Conforme escritura pública que deu origem ao R-2 desta matrícula, fica reservado o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel objeto da presente matrícula em favor de **CLÁUDIO NORBERTO MACHADO**, já qualificado anteriormente. Funrejus isento conforme art. 32, inciso XI do Decreto Judiciário 153/99. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de junho de 2016.  Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$392,39 = 2.156 VRC. (jbf/rs)

AV-4-101.161 - PROT. 493.134 de 20/05/2016 - **CLÁUSULAS RESTRITIVAS** - Conforme escritura pública que deu origem ao R-2 desta matrícula, averba-se para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com as CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE. Funrejus R\$14,33. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de junho de 2016.  Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$57,33 = 315 VRC. (jbf/rs)

R-5-101.161 - Prot. 567.020 de 03/08/2021 - **PENHORA** - Conforme Ofício nº 1085/2021 expedido pelo MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dr. Paulo Guilherme R.R. Mazini, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença nº 0041520-28.2014.8.16.0001, em que é exequente **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.663.352/0001-27 e executado **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04, arquivado sob nº 567.020, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 02/2020: **R\$323.088,61** (trezentos e vinte e três mil e oitenta e oito reais e sessenta e um centavos). Depositário: não informado. Funrejus nº 14000000007209363-9 recolhido em 23/08/2021 no valor de R\$676,74 (Base - R\$338.367,92), arquivado sob nº 567.020. CUSTAS: Emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$280,71; Fundep: R\$14,03; ISS: R\$11,22. Selo Funarpen: 0394r.aYDlu.Hq235-bn8E0.4iYGj. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 25 de agosto de 2021.  Jorge Luis Moran. (jf)



REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA NUNES MACHADO, 68
4º andar - Fone (41) 3434-2383
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536.68

REGISTRO GERAL

Ficha: 02

MATRÍCULA Nº 101.161

Rubrica 

AV-6-101.161 - Prot. 567.122 de 04/08/2021 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 202104.1414.01564242-IA-660, referente aos autos nº 00133447120168160194 da 16ª Vara Cível de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE SOBRE O DIREITO REAL DO USUFRUTO** de **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: 0394r.B0D1Z.G8gS8-a9Om0.4in7J. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de setembro de 2021. Jorge Luis Moran - Titular. (jf)

AV-7-101.161 - PROT. 588.321 de 09/09/2022 - **INEFICÁCIA DE ATO** - Conforme ofício nº 878/2022, emitido em 19 de julho de 2022, pelo MM. Juiz da 11ª Vara Cível de Curitiba-PR, Dr. Paulo Guilherme R. R. Mazini, referente ao processo nº 0041520-28.2014.8.16.0001 (Cumprimento de sentença), em que é exequente **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.663.352/0001-27 e executado **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04, arquivado sob nº 588.321, averba-se para constar que foi declarada a **INEFICÁCIA DO ATO JURÍDICO DA DOAÇÃO**, constante no **R-2; DIREITO REAL DE USUFRUTO**, constante no **R-3** e **INEFICÁCIA DA INSERÇÃO DAS CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE**, constante na **AV-4** da presente matrícula. Funrejus nº 14000000007242986-6 recolhido em 30/08/2021 no valor de R\$220,27, e guia complementar do Funrejus nº 14000000008460175-8 recolhido em 06/09/2022 no valor de 23,77. CUSTAS: Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$530,38; Funden: R\$26,51; ISS: R\$21,21. Selo Funarpen: F394V.WnqPd.Pe7sI-GWQAn.6PaR9. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de setembro de 2022. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: não incidem. (jf/ka)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 101.161 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de setembro de 2022.



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 1

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

MATRÍCULA Nº 101.163

Rubrica

IMÓVEL: LOJA nº.06 do bloco A, localizada no andar térreo do **EDIFÍCIO CLORYS BACCCINI**, sito à Rua Professor Ulisses Vieira, 561, com a área construída de utilização exclusiva de 24,4300m², área comum de estacionamento comum coletivo de 48,8850m², **correspondente as vagas de garagens 31, 32, 33 e 34**, destinada a deficientes físicos, situados no subsolo 02, perfazendo a área correspondente ou global construída de 73,3150m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0140394 e quota de terreno de 16,9877m². Edifício este encontra-se construído sobre o lote nº.17 da planta Vila Izabel, com as demais características constantes na matrícula 8.900 desta Serventia Registral.

PROPRIETÁRIA: MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº.4476, conjunto nº.603, nesta Capital, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.584.430/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 8.900 do Registro Geral desta Serventia, datada de 20 de março de 1979.

PROTOCOLO: 448.763 de 21/03/2013.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de fevereiro de 2013.
Kristina Moran - Titular.

R-1-101.163 - PROT. 448.763 de 21/01/2013 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às folhas 027/030 do livro 528-N, aos 22 de fevereiro de 2008, pelo 11º Tabelionato de Notas desta Capital, **MASSA FALIDA DE ENCOMAL ENGENHARIA E COMÉRCIO ALVORADA LTDA**, anteriormente qualificada e representada por Joaquim Jose Grubhofer Rauli (CPF/MF sob nº 841.671.309-04), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CI/RG nº 2.089.999-SSP/PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04, residente e domiciliado na Travessa Rafael Francisco Greca, nº.120, apartamento nº.602, nesta Capital, pela importância de CR\$16.443.000,00 (dezesesseis milhões, quatrocentos e quarenta e três mil cruzeiros reais) abrangendo neste valor os imóveis das matrículas 101.158, 101.159, 101.160, 101.161 e 101.162, sendo atribuído ao imóvel desta o valor de CR\$3.946.706,82, **sem condições**. A vendedora deixa de apresentar a Certidão de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, bem como a Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme sentença, arquivada sob nº 447.771. Declaração de Quitação/Retificação de ITBI protocolo nº 21366/2010, pago sobre avaliação de R\$63.000,00, em 24/05/2010 e cópia da guia de FUNREJUS nº 07093195300073771, recolhido no valor de R\$315,60, em 24/04/2008, (arquivados sob nº 448.763). **Emitida a DOI**. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de fevereiro de 2013.
Kristina Moran - Titular. Custas: R\$486,39 = 3450 VRC - (kb).

R-2-101.163 - PROT. 493.124 de 20/05/2016 - **DOAÇÃO** - Conforme escritura pública de doação da nua propriedade, lavrada em 14 de janeiro de 2016, no 1º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, às Continua no verso



continuação

folhas 065/068 do livro 1964-N, **CLÁUDIO NORBERTO MACHADO**, já qualificado anteriormente, DOOU a nua propriedade do imóvel objeto da presente matrícula para **MATHEUS GREGÓRIO MACHADO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, estudante, nascido aos 22/02/1997, portador da cédula de identidade RG n° 12.570.316-J-SSP/PR, inscrito no CPF/MF n° 070.327.339-64, residente e domiciliado na Avenida Silva Jardim, n° 3733, apartamento 32, Água Verde, em Curitiba-PR, **sem condições**. Valor atribuído ao imóvel: **R\$50.000,00** (cinquenta mil reais). Consta na escritura a declaração de que o transmitente não se acha vinculado à Previdência Social na condição de empregador ou produtor rural; que a presente doação é feita a título gratuito, e que os bens que a compõem ficam dispensados da colação. VVI/2016 R\$126.197,10. ITCMD n° SEFA 2015 1223 1008 9888 pago em 30/12/2015 no valor de R\$26.800,00, declaração ITCMD WEB-PR n° 201600020616-1, e cópia autenticada do Funrejus n° 24000000001226097-9 recolhido em 14/01/2016 no valor de R\$1.120,00, arquivados sob n° 493.134 (as quais abrangem diversos imóveis). **Emitida a DOI**. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de junho de 2016. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$784,78 = 4.312 VRC. (jbf/rs)

R-3-101.163 - PROT. 493.134 de 20/05/2016 - **USUFRUTO** - Conforme escritura pública que deu origem ao R-2 desta matrícula, fica reservado o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel objeto da presente matrícula em favor de **CLÁUDIO NORBERTO MACHADO**, já qualificado anteriormente. Funrejus isento conforme art. 32, inciso XI do Decreto Judiciário 153/99. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de junho de 2016. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$392,39 = 2.156 VRC. (jbf/rs)

AV-4-101.163 - PROT. 493.134 de 20/05/2016 - **CLÁUSULAS RESTRITIVAS** - Conforme escritura pública que deu origem ao R-2 desta matrícula, averba-se para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com as CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE. Funrejus R\$14,33. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de junho de 2016. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$57,33 = 315 VRC. (jbf/rs)

R-5-101.163 - Prot. 567.020 de 03/08/2021 - **PENHORA** - Conforme Ofício n° 1085/2021 expedido pelo MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dr. Paulo Guilherme R.R. Mazini, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença n° **0041520-28.2014.8.16.0001**, em que é exequente **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI**, inscrito no CNPJ/MF sob n° 00.663.352/0001-27 e executado **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob n° 335.807.319-04, arquivado sob n° 567.020, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 02/2020: **R\$323.088,61** (trezentos e vinte e três mil e oitenta e oito reais e sessenta e um centavos). Depositário: não informado. Funrejus n° 14000000007209363-9 recolhido em 23/08/2021 no valor de R\$676,74 (Base - R\$338.367,92), arquivado sob n° 567.020. CUSTAS: Emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$280,71; Fundep: R\$14,03; ISS: R\$11,22. Selo Funarpen: 0394r.aYDlu.LqV35-bnWv0.4iYG5. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 25 de agosto de 2021. Jorge Luis Moran. (jf)



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 02

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA NUNES MACHADO, 68
4º andar - Fone (41) 3434-2383
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536.68

MATRICULA Nº 101.163

Rubrica

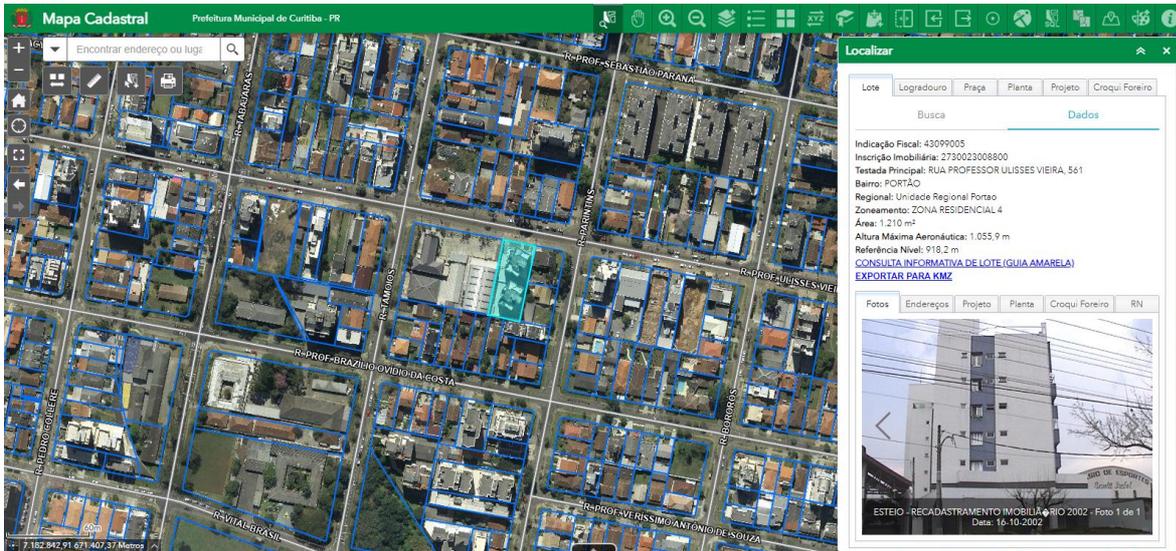
AV-6-101.163 - Prot. 567.122 de 04/08/2021 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 202104.1414.01564242-IA-660, referente aos autos nº 00133447120168160194 da 16ª Vara Cível de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE SOBRE O DIREITO REAL DO USUFRUTO** de **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: 0394r.B0DLZ.L88S8-a98z0.4in7x. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 03 de setembro de 2021. Jorge Luis Moran - Titular. (jf)

AV-7-101.163 - PROT. 588.321 de 09/09/2022 - **INEFICÁCIA DE ATO** - Conforme ofício nº 878/2022, emitido em 19 de julho de 2022, pelo MM. Juiz da 11ª Vara Cível de Curitiba-PR, Dr. Paulo Guilherme R. R. Mazini, referente ao processo nº 0041520-28.2014.8.16.0001 (Cumprimento de sentença), em que é exequente **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO EDIFÍCIO CLORYS BACOCINI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.663.352/0001-27 e executado **CLAUDIO NORBERTO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob nº 335.807.319-04, arquivado sob nº 588.321, averba-se para constar que foi declarada a **INEFICÁCIA DO ATO JURÍDICO DA DOAÇÃO**, constante no **R-2; DIREITO REAL DE USUFRUTO**, constante no **R-3** e **INEFICÁCIA DA INSERÇÃO DAS CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE**, constante na **AV-4** da presente matrícula. Funrejus nº 14000000007242986-6 recolhido em 30/08/2021 no valor de R\$220,27, e guia complementar do Funrejus nº 14000000008460175-8 recolhido em 06/09/2022 no valor de 23,77. CUSTAS: Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$530,38; Fundep: R\$26,51; ISS: R\$21,21. Selo Funarpen: F394V.WnqPd. PepsI-GWCA4.6PaRT. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de setembro de 2022. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: não incidem. (ka)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 101.163 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 19 de setembro de 2022.





ANEXO IV

Fotos do Imóvel





