



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª (PRIMEIRA) VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Av. Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP.: 80.530-906 - Fone: (41) 3221-9797

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 196.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL Nº 0012367-77.2014.8.16.0185 (PROJUDI)**, movida por INSTITUTO ÁGUA E TERRA (CNPJ 68.596.162/0001-78), em face de ENEOMAR JOSÉ VIECHINIESKI (CPF 395.818.709-97), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 31.476 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR.



Matrícula Nº	= 31.476 =
Data	05 / DEZEMBRO / 2003.
IMÓVEL: Área de terreno rural, designada pela Letra "C", da Planta de Divisão Amigável arquivada sob n. 18.620 n/Ofício, situada no lugar denominado "BOLINETE/FERRARIA", neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, confrontando com a área B onde mede 151,45m rumo 08°09'NE, segue dividindo com terras da Família Almeida Torres na distância de 181,70m rumo 53°53'NE, limita com João Dallagrana por duas linhas que medem 86,20m rumo 81°54'SE e 232,50m rumo 05°37'SO; finaliza por uma linha demarcada na distância de 231,30m rumo 86°40'SO onde limita com Silvio Dallagrana e Jorge Wosniak; perfazendo a área superficial de 48.400,00M2 (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados), sem benfeitorias; CONTENDO UMA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL COM LARGURA DE 30,00M PARALELA AOS CURSOS DOS CÓRREGOS EXISTENTES.	
PROPRIETÁRIOS: 1)- "VALDIVINO JOSÉ DOS REIS" e s/m. "MARILUCE NERES DOS REIS", brasileiros, casados, em 16.08.91, sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciantes, portadores das CI RG ns. 3.169.021-8-Pr e 4.210.255-5-Pr e dos CPF/MF sob ns. 393.191.059-87 e 678.742.319-53, respectivamente, residentes a Rua Palmeiras, 295, apt. 41, Água Verde, n/Município; 2)- "JUAN RECHE GARCIA" e s/m. "IVETE MITSUE TOYOTANI", brasileiros, casados, em 26.02.93, sob o regime de comunhão universal de bens, com a Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n. 1.888 Lº3 de Reg.Aux. d/Ofício, ele, economista, ela, contadora, portadores das CI RG ns. 699.718-0-Pr e 3.608.560-6-Pr e dos CPF/MF sob ns. 200.899.969-68 e 490.675.409-00, respectivamente, residentes a Rua Alameda Princesa Izabel, 2500, apt. 704, Bigorilho, Curitiba-Pr, e, 3)- "ENEOMAR JOSÉ VIECHNIESKI" e s/m. "INES VIECHNIESKI", brasileiros, casados, em 20.07.84, sob o regime de comunhão parcial de bens, ele, engenheiro civil, ela, omerciante, portadores das CI RG ns. 3.059.579-3-Pr e 3.291.409-8-Pr e dos CPF/MF sob ns. 395.818.709-97 e 542.551.049-72, respectivamente, residentes a Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, 1703, Massunguê, Curitiba-Pr.	
REGISTROS ANTERIORES: -ns.3-23.810 (18.06.03), 4-23.810 (23.06.03) e 6-23.810 (24.06.03) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício.	

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 Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características “*sui generis*” impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

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 homogeneizações.

3. BEM A SER AVALIADO: Área de terreno rural, designada pela Letra “C”, da Planta de Divisão Amigável arquivada sob nº 18.620 n/Ofício, situada no lugar denominado “BOLINETE/FERRARIA”, neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, confrontando com a Área B onde mede 151,45m; segue dividindo pelo lado esquerdo nas distâncias de 181,70m e 86,20m; pelos fundos 232,50m; pelo lado direito 231,30m, perfazendo a área superficial de 48.400,00m², com demais características, medidas e confrontações constantes na Matrícula nº 31.476 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR.



Localização: Coordenadas Google Earth: -25.474010, -49.395219 – Bairro Bolinete, Campo Largo/PR.

Em vistoria *in loco*, contatou-se a edificação de uma residência em alvenaria com aproximadamente 480,00m² e uma edícula com aprox. 105,00m², de padrão normal, em bom estado. Na ocasião da diligência identificou-se os limites e confrontações da área de aproximadamente 8.732,80m² identificadas por muros e cercas.

Ainda, em diligência, fui atendido pela Sra. Ines Vieschinieski, esposa do executado. A mesma, naquela ocasião, informou que a área de 48.400,00m² registrada na matrícula foi subdividida e vendida à terceiros, que atualmente só possuem a área identificada em diligência.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL – MARCAÇÃO ILUSTRATIVA



4. AVALIAÇÃO

4.1. DO TERRENO – MÉTODO UTILIZADO

Área de terreno rural, designada pela Letra “C”, da Planta de Divisão Amigável arquivada sob nº 18.620 n/Ofício, situada no lugar denominado “BOLINETE/FERRARIA”, neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, confrontando com a Área B onde mede 151,45m; segue dividindo pelo lado esquerdo nas distâncias de 181,70m e 86,20m; pelos fundos 232,50m; pelo lado direito 231,30m, perfazendo a área superficial de 48.400,00m².

Na ocasião da diligência identificou-se os limites e confrontações da área de aproximadamente 8.732,80m² identificadas por muros e cercas.

Ainda, em diligência, fui atendido pela Sra. Ines Vieschinieski, esposa do executado. A mesma, naquela ocasião, informou que a área de 48.400,00m² registrada na matrícula foi subdividida e vendida à terceiros, que autalmente só possuem a área identificada em diligência.

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes.

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 05 (cinco) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado e regiões próximas, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 2.500.000,00	74721,00	R\$ 33,46
2	R\$ 813.000,00	12436,00	R\$ 65,37
3	R\$ 849.000,00	8858,00	R\$ 95,85
4	R\$ 590.000,00	20000,00	R\$ 29,50
5	R\$ 2.800.000,00	36000,00	R\$ 77,78

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

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº.	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	VALOR (m²)	FATOR ÁREA	COEF. FATORES	VALOR (m²) AJUSTADO
1	R\$ 2.500.000,00	74721,00	R\$ 33,46	1,308	1,308	R\$ 43,76
2	R\$ 813.000,00	12436,00	R\$ 65,37	1,045	1,045	R\$ 68,33
3	R\$ 849.000,00	8858,00	R\$ 95,85	1,002	1,002	R\$ 96,02
4	R\$ 590.000,00	20000,00	R\$ 29,50	1,109	1,109	R\$ 32,72
5	R\$ 2.800.000,00	36000,00	R\$ 77,78	1,194	1,194	R\$ 92,84
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²						R\$ 66,73

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, vistorias “in loco”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula, avalio a área total do terreno por **R\$ 582.761,84 (Quinhentos e Oitenta e Dois Mil Setecentos e Sessenta e Um Reais e Oitenta e Oito Centavos)**.

4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria in loco, contatou-se a edificação de uma residência em alvenaria com aproximadamente 480,00m² e uma edícula com aprox. 105,00m², de padrão normal, em bom estado.

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção – CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão normal R1, que em novembro/2023 se encontra em R\$2.810,83; o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

4.3. DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

Depreciação – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida útil de um bem – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade real – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

D = Valor da depreciação



K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se o estado de conservação regular (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação); com a idade aparente; resultando no índice de depreciação de 0,9176 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m² de R\$ 2.579,22, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 585,00m² (480m² residência + 105m¹ edícula), avalio a benfeitoria em **R\$ 1.508.842,30 (Um Milhão Quinhentos e Oito Mil Oitocentos e Quarenta e Dois Reais e Trinta Centavos).**

4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias e arredondamento permitido pela ABNT.

Valor do imóvel = R\$ 2.091.604,14

Limite inferior: R\$ 1.882.443,73 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 2.300.764,56 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 2.100.000,00

CONCLUSÃO: Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, por médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método Evolutivo, vistoria “*in loco*”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 2.100.000,00 (Dois Milhões e Cem Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



Imagem meramente ilustrativa






23 fotos e vídeo

Inicio / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Campo Largo / Permuta

Lote/Terreno à Venda, 74721 m² por R\$ 2.500.000

74721 m² • 1 lote • 2500000

Permuta, Campo Largo - PR. VER NO MAPA

34721m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Simular Financiamento

⚠️ Este não é um golpe! Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência prévia visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
CLARIM IMOVEIS

1 avaliação

COMPRA

R\$ 2.500.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
CLARIM IMOVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(41\) 3500-1111](#) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ferraria-bairros-campo-largo-74721m2-venda-RS2500000-id-2655739794/>

AMOSTRA 02






Inicio / Venda / IM / Lote/terrenos à venda em Campo Largo / Fátima / Rua Paralela

Lote/Terreno à Venda, 12436 m² por R\$ 813.000

12436m²

Rua Paralela - Fátima, Campo Largo - PR [VER NO MAPA](#)

 12436m²
  Não informado
SOLICITAR
 Não informado
SOLICITAR
 0 vagas

Simular Financiamento

 Entre em um grupo, nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência em vídeo no imóvel.
[Reservar avaliação ou demonstrar avaliação](#)



ANUNCIANTE
Vessoni Corretora de Imóveis Ltda

7 avaliações

COMPRA

R\$ 813.000

Condomínio - **SOLICITAR**
IPTU - **R\$ 130**

ANUNCIANTE
Vessoni Corretora de Imóveis Ltda



Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

 **(41)** **VER TELEFONE**

*Terreno à venda, 12436 m² por R\$ 813.000,00 - Fátima - Campo Largo/PR.
Excelente terreno na região bairro Fátima. Entre em contato com um profissional qualificado para dar um parecer sobre a possibilidade e fazer o seu melhor investimento.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ferraria-bairros-campo-largo-12436m2-venda-RS813000-id-2572802817/>



AMOSTRA 03

CAMPO LARGO

Investir em terrenos em Campo Largo destaca-se como uma oportunidade promissora, dada a beleza natural da região e seu potencial de crescimento.

- Terreno de 8857 m²
- Perto do Parque Passaúna

INFORMAÇÕES E VENDAS:

Início / Venda / PR / Lote/Terrenos à venda em Campo Largo / FERRERA

Lote/Terreno à Venda, 8858 m² por R\$ 849.000

COD: T10001

Ferrera, Campo Largo - PR VER NO MAPA

	8857m²		Não informado SOLICITAR		Não informado SOLICITAR		à vista
--	--------	--	----------------------------	--	----------------------------	--	---------

SIMULAR FINANCIAMENTO

Site com anúncios pagos nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência prévia visita no imóvel.
Rematar, arrematar ou desmarcar anúncio

ANUNCIANTE
Viamon Imóveis - LTDA

Tenendo à venda, 8857 m² por R\$ 849.000,00. Ferrara - Campo Largo/PR
Terreno para construção Residencial com 8857 m², ideal para construção de uma bela chácara para seu conforto de desfrutar até o fim de semana!

COMPRA
R\$ 849.000

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

SOLICITE VALORES

ANUNCIANTE
Viamon Imóveis - LTDA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) **VER TELEFONE**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ferraria-bairros-campo-largo-8858m2-venda-RS849000-id-2637529675/>

AMOSTRA 04




Terrano - 20000m²

Venda R\$ 590.000

® Rua Silvio Antonio Dallagrena 2000, Vila David Antônio, Campo Largo



 20000 m² tot.
 20000 m² útil
 10 Anos

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Contate por WhatsApp 

Seu e-mail, nome e número de telefone serão enviados automaticamente para o anunciante.

[Política de privacidade](#)



Selecione imóveis

(41)  Ver o telefone 10

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacaras-passauna-ferraria-2987051205.html>

AMOSTRA 05



Tamanho: 38000m²
Venda R\$ 2.800.000

Rua Jorge Leantes Isfer, 57, Vila David Antônio, Campo Largo



53000 m² tot. 38000 m² útil

Área para Venda, Vila David Antônio, Campo Largo

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Quer saber mais sobre este imóvel em venda que vi em imobiliária?

Contatar

Contato por WhatsApp

Se preferir, você pode contatar o **Departamento de Atendimento ao Cliente** pelo e-mail: atendimento@imobiliaria.com.br

Link Imobiliária **413027** Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-venda-vila-david-antonio-campo-largo-2988144074.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: $Fa = (A/Ar)^{(1/8)}$

Multiplicação de fatores = FI x Fa

Sendo:
FI = fator localização
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 × (S÷√n)
L. superior = média ajustada + t × (S÷√n)
Sendo:
t = distribuição t Student
S = desvio padrão
N = número de amostras

média	66,73
intervalo de confiança	80%
n-1	4
n	5
t Student	1,533
desvio padrão	28,4018776
raiz de n	2,23606798
resultado	19,471715
inferior	47,26
superior	86,20
% em torno da média	0,5836
Grau I > 50%	58,36%

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 do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Equiv. do terreno (m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 66,73

Área Equiv. do terreno (m²) = 8732,80m²

Valor das benfeitorias (frente) = Área edificada (m²) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m²) = 585,00m²

CUB = R\$ 2.810,83

Coefficiente de depreciação (k) = 0,9176

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 2.100.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel

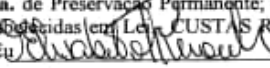




Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

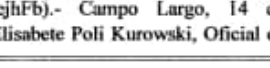
CONTINUAÇÃO

a 20% da área total do imóvel, e, 2,02 ha. de Preservação Permanente; fica gravada restrição face ao regime de utilização limitada, estabelecidas em Lei. CUSTAS R\$ 66,15 – 630 VRC - Campo Largo, 05 de dezembro de 2003.-Eu  Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.

LFG

AV-3-31.476. Em 18/05/2018. Protocolo n. 151.264 - 18/05/2018. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade de bens n.201805.1709.00511341-IA-520, número do processo 00071201365409007, expedido aos 17.05.2018, p/1ª Vara do Trabalho de Araucária-PR; em que é executado **ENEOMAR JOSÉ VIECHNIESKI**; procede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade de bens no que se refere a **PARTE IDEAL** de propriedade do executado acima.- FUNREJUS e CUSTAS à receber conforme Ofício n. 56/2018, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivado em pasta própria nesta Serventia.- CUSTAS R\$ 121,59 - 630VRC.- Campo Largo, 18 de Maio de 2018.-Eu  Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(JFS).

AV-4-31.476. Em 30/08/2018. Protocolo n. 153.634 - 29/08/2018. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade de bens n.201808.2911.00589962-IA-240, número do processo 00296201465409004, expedido aos 29.08.2018, p/1ª Vara do Trabalho de Araucária-PR; em que é executado **ENEOMAR JOSÉ VIECHNIESKI**; procede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade de bens no que se refere a **PARTE IDEAL** de propriedade do executado acima.- FUNREJUS e CUSTAS à receber conforme Ofício n. 103/2018, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivado em pasta própria nesta Serventia.- CUSTAS R\$ 121,59 - 630VRC.- Campo Largo, 30 de Agosto de 2018.-Eu  Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(JFS).

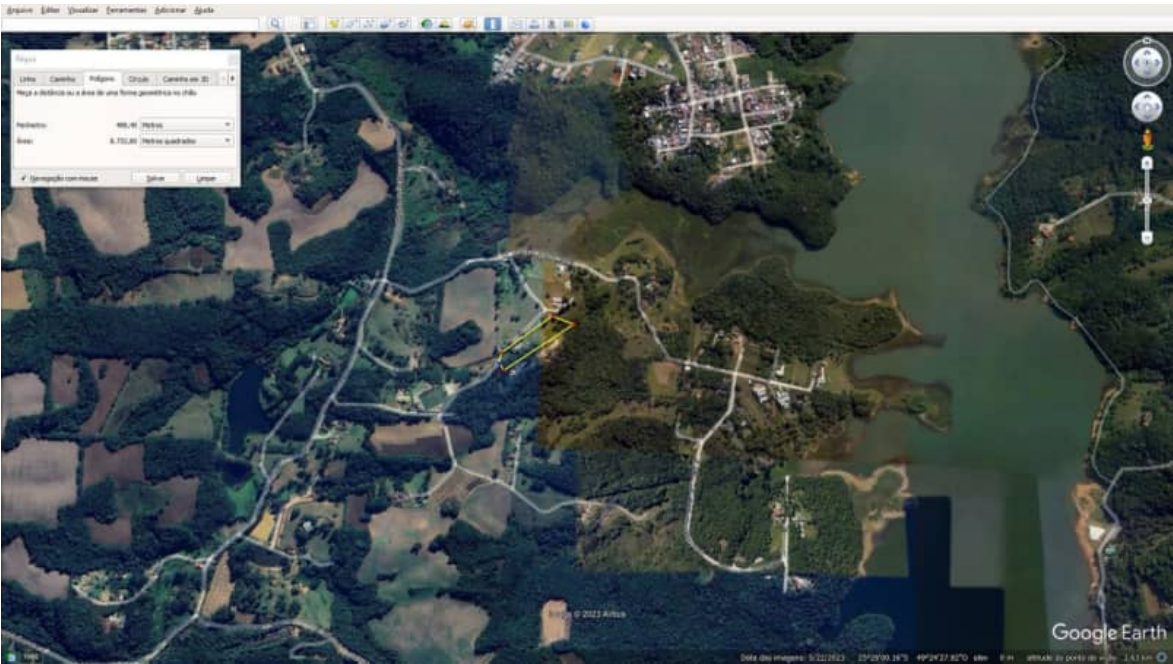
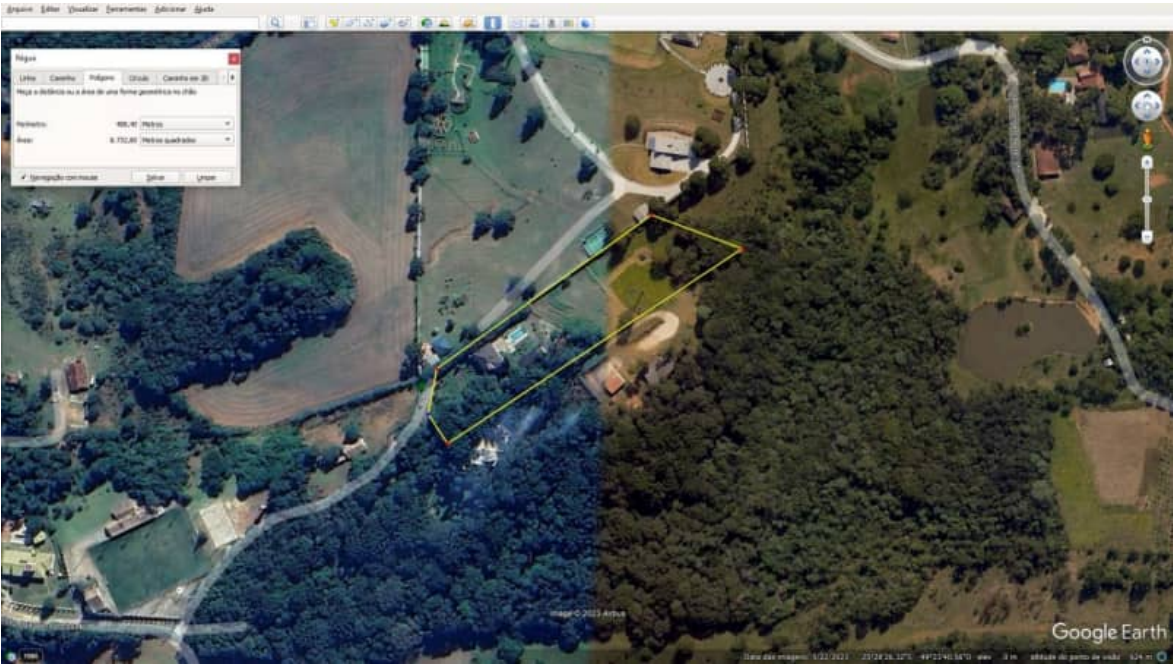
R-5-31.476. Em 14/07/2022. Protocolo n. 184.584 - 08/07/2022. **PENHORA.** De acordo com Ofício n. 2223/2022, processo nº 0012367-77.2014.8.16.0185, extraído dos Autos de Executivo fiscal, expedido aos 07 de julho de 2022, pela 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR - Foro Central-PROJUDI, acumulado de Termo de Penhora, os quais ficam arquivados sob nº 44.752 nesta Serventia; em que é EXEQUENTE IAT - INSTITUTO ÁGUA E TERRA, e, EXECUTADO ENEOMAR JOSÉ VIECHNIESKI, FOI EFETUADA a **PENHORA**, da Área de Terreno retro matriculada, e objeto do R-1 desta matrícula, para cobrança de dívida no valor de R\$. 15.543,07(quinze mil, quinhentos e quarenta e três reais e sete centavos).- Emolumentos e Funrejus (serão pagos na liquidação do processo, conforme prevê o art.555, § 1º do CN e informado no Ofício n.133/2022, bem como, também informado a presente Vara, a respeito da indisponibilidade de bens objeto das AV-3 e 4 d/matricula, cfe. Ofício n. 068/2022) dos quais uma cópia ficam arquivadas em pasta própria nesta Serventia - (SELO DIGITAL Nº F1701hu4Pk.dtrsf-7XhD6.ejhFb).- Campo Largo, 14 de Julho de 2022.- Eu  Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(SG).

SEGUIR FICHA Nº _____

SOLICITADO POR: MARCELO OLIVEIRA - CPF/CNPJ: *** 836.353-**- DATA: 01/09/2023 22:51:41 - VALOR: R\$ 14,00

em www.registradores.org.br

do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



ANEXO IV
Fotos do Imóvel



























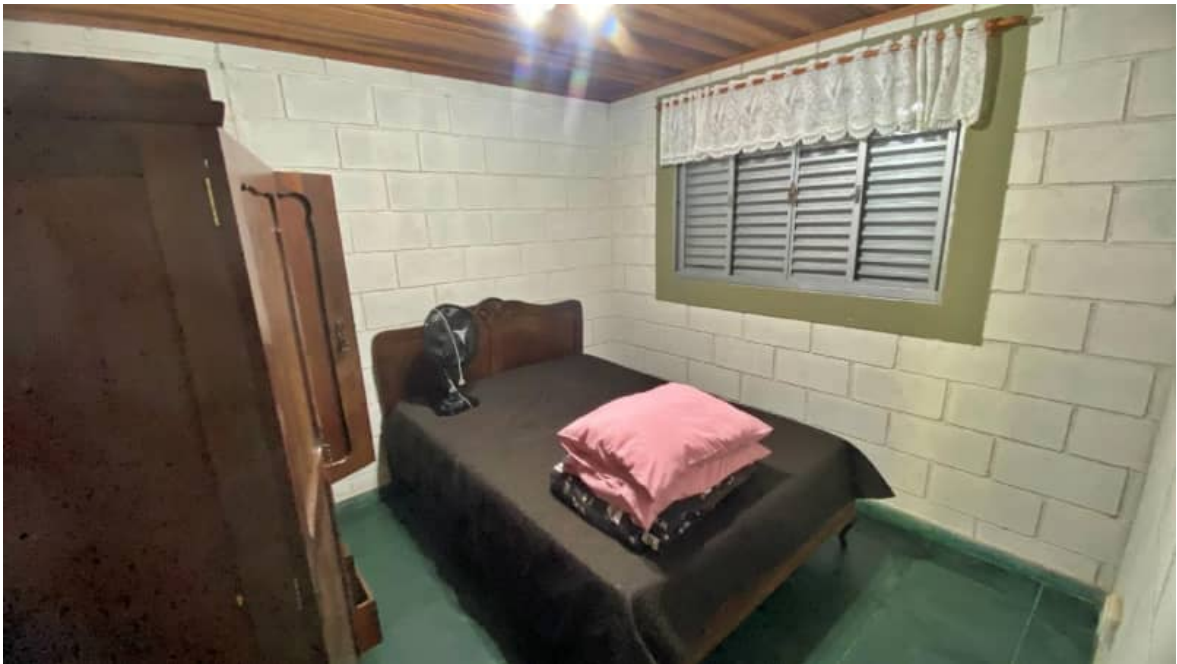






















ANEXO V

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