



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 20ª (VIGÉSIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL  
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Mateus Leme, 1142 - 9º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP:80.530-010

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a Decisão de mov. 526.1, para instruir os Autos nº 0000293-93.1993.8.16.0001 (PROJUDI), movido por EDSON LUIZ NUNES (CPF 170.749.919-53), em face de CLODOALDO NAUMANN FILHO (CPF 015.599.079-91), DOMINGOS RIBEIRO DE CRISTO (CPF 202.374.999-91), NAIR CONTI NAUMANN (CPF 322.968.279-34), VERA MARIA NAUMANN ROSAS (CPF 877.550.419-72) e ESPÓLIO DE CLODOALDO NAUMANN, procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Parte Ideal correspondente à 1/3 (um terço) do imóvel de Matrícula nº 10.448 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF 14.092.011.000-8.

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora  
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro  
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

REGISTRO DE IMÓVEIS  
3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO  
C. P. F. 000.640.399-72

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA Nº 10.448-

RUBRICA

S. O. U.

**IMÓVEL:** - Lote de terreno nº 12-SE-B-66, configurado nos croquis municipais nºs 7.186, 8.136 e 8.138, medindo 12,00m de frente para a Av. 7 de setembro, desta capital, por 31,00m de fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 13; e 29,00m de fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, 12,00m onde confronta com os lotes nºs 10 e 11; tendo na linha de fundos 12,00m onde confronta com os lotes 6 e 7; indicação fiscal de 14-092-011.000-8 do cadastro municipal; contendo uma casa de alvenaria e tijolos, com a área construída de 202,00m².

**PROPRIETÁRIOS:** - CLODOALDO NAUMANN e sua mulher NAIR CONTI NAUMANN, - brasileiros, ele agricultor, ela do lar, CPF 136.469.749-15, residentes nesta capital, a Av. 7 de setembro nº 1.590.-

**REGISTRO ANTERIOR:** - Nº 33.900, livro 3-N, desta Circunscrição.-

Curitiba, 26 de fevereiro de 1980.

*Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes*  
Oficial *em dia*.

R-1/10.448.-

**TÍTULO:** - Hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência. Cédula de Crédito Rural EAI-77/00200-3, emitida em 20.07.77, e Aditivo de retificação e ratificação, emitido em 15.2.80, em São José dos Pinhais-Pr, - CREDOR: - BANCO DO BRASIL S/A. - DEVEDORES: - CLODOALDO NAUMANN e sua mulher NAIR CONTI NAUMANN, já qualificados. - VALOR: - CR\$ 56.700,00 (cinquenta e seis mil e setecentos cruzeiros). - PRAZO: - 12 de julho de 1982. - CONDIÇÕES: - As que constam da cédula e aditivo. - Distribuição: - Nº 248. - 15.2.80. Protocolo nº 21.334. 25.2.80. - Dou fé Curitiba, 26 de fevereiro de 1980.

*Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes*  
Oficial *em dia*.

Rua Mal. Floriano Peixoto, 420 - 4º and. - Sala 42  
Fone: 22-4849 - Curitiba - Estado do Paraná

**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:** Parte ideal correspondente a 1/3 (um terço) do Lote de Terreno nº 12-SE-B-66, configurado nos croquis municipais nº 7.186, 8.136 e 8.138, medindo 12,00m de frente para a Av. 7 de Setembro, desta Capital, por 31,00m de fundos, pelo lado esquerdo, e 29,00m de fundos, pelo lado direito, tendo na linha de fundos 12,00m, contendo uma casa de alvenaria e tijolos, com a área construída de 202,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 10.448 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 14.092.011.000-8.

Localização: Avenida Sete de Setembro, 1590, Bairro Alto da XV, Curitiba/PR. Observação: Em diligência não foi possível localizar ninguém no imóvel, sendo que, conforme fotos, há sinais de que o imóvel encontra-se desocupado.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



**4. AVALIAÇÃO:** A fim de determinar o valor do m<sup>2</sup> médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 (dez) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio de R\$5.729,29 por metro quadrado, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 1.700.000,00	170,00	R\$ 10.000,00
2	R\$ 1.750.000,00	250,00	R\$ 7.000,00
3	R\$ 750.000,00	160,00	R\$ 4.687,50
4	R\$ 1.080.000,00	200,00	R\$ 5.400,00
5	R\$ 1.249.900,00	359,00	R\$ 3.481,62
6	R\$ 1.649.999,00	256,00	R\$ 6.445,31
7	R\$ 1.200.000,00	297,60	R\$ 4.032,26
8	R\$ 1.500.000,00	228,00	R\$ 6.578,95
9	R\$ 570.000,00	109,00	R\$ 5.229,36
10	R\$ 1.500.000,00	338,00	R\$ 4.437,87

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 <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 1.700.000,00	170,00	R\$ 10.000,00	0,979	0,979	R\$ 9.786,72
2	R\$ 1.750.000,00	250,00	R\$ 7.000,00	1,027	1,027	R\$ 7.189,05
3	R\$ 750.000,00	160,00	R\$ 4.687,50	0,971	0,971	R\$ 4.552,89
4	R\$ 1.080.000,00	200,00	R\$ 5.400,00	0,999	0,999	R\$ 5.393,29
5	R\$ 1.249.900,00	359,00	R\$ 3.481,62	1,075	1,075	R\$ 3.741,09
6	R\$ 1.649.999,00	256,00	R\$ 6.445,31	1,030	1,030	R\$ 6.639,03
7	R\$ 1.200.000,00	297,60	R\$ 4.032,26	1,050	1,050	R\$ 4.232,37
8	R\$ 1.500.000,00	228,00	R\$ 6.578,95	1,015	1,015	R\$ 6.679,28
9	R\$ 570.000,00	109,00	R\$ 5.229,36	0,926	0,926	R\$ 4.841,25
10	R\$ 1.500.000,00	338,00	R\$ 4.437,87	1,066	1,066	R\$ 4.732,82

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor médio ajustado de R\$ 5.778,78 o m<sup>2</sup>. Considerou-se, ainda, um coeficiente de 0,10 por tratar-se de venda forçada. Assim, chegou-se ao valor final de R\$ 5.200,90 o m<sup>2</sup>. 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 III de precisão correspondendo à 27,53% 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 *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 10.448 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, avalio o imóvel por R\$ 1.050.582,19 (um milhão e cinquenta mil quinhentos e oitenta e dois reais e dezenove centavos), logo, avalio a Parte Ideal correspondente à 1/3 (um terço) por R\$ 350.194,06 (trezentos e cinquenta mil cento e noventa e quatro reais e seis centavos).

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



### AMOSTRA 01

## Casa à venda - no Alto da XV



Anunciante: **Apolar Alto da XV**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.700.000</b>
Área total:	170m <sup>2</sup>
Área útil:	170m <sup>2</sup>
Quartos:	3
Banheiros:	3
Suite:	1
Vagas:	2
Idade do imóvel:	66 anos

Apolar vende casa com 3 Quartos sendo 1 suite, em Curitiba no Bairro Alto da XV/Cristo Rei. Terreno ZR4, com 448m<sup>2</sup>, sendo 16m de frente. Excelente localização, próximo ao Mercado Municipal, Igreja do Cristo Rei. Ótima infraestrutura de serviços e fácil acesso ao Centro.

- Hall;
- Lavabo;
- Sala de estar com lareira;
- Sala de Jantar;

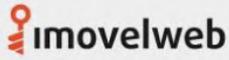


Rua Do Herval 181, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-da-xv-2971899780.html>

### AMOSTRA 02

## Casa com 3 quartos, 250m<sup>2</sup>, à venda em Curitiba, Alto da Rua XV



Anunciante: **Imobiliária Chomen Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.750.000</b>
Área total:	600m <sup>2</sup>
Área útil:	250m <sup>2</sup>
Quartos:	3
Banheiro:	1
Suite:	1
Vagas:	2

Excelente casa de rua em bairro nobre de Curitiba! Se esta procurando um lugar tranquilo e seguro para você e sua família morarem, você acaba de encontrar! A Chomen Imóveis te oferece uma oportunidade de morar em uma espaçosa e aconchegante casa em um dos bairros mais nobres de Curitiba, a casa conta com 3 quartos, sendo 1 suite, 1 banheiro social, espaçosa sala de jantar, sala de estar, cozinha, lavanderia e churrasqueira. Além disso, o imóvel conta com uma edícula com 2 quartos, banheiro, sala com cozinha integrada e poço artesiano. Imóvel com área privada de 250 m<sup>2</sup> e área total de 600 m<sup>2</sup>.

O bairro alto da XV comporta muitos prédios e casas residenciais com bastante comércio por perto. está localizado na parte centro-leste de Curitiba e graças à sua altura acima dos demais, proporciona uma maravilhosa vista da cidade.



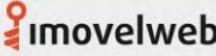
Rua XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-250-m-sup2--a-venda-em-curitiba-2981412997.html>



### AMOSTRA 03

## Casa à venda - em Juvevê



Anunciante: **Imóveis Exclusivos - 3547 J**

Valor	R\$ 750.000
Valor	R\$ 4.200
Área total:	221m <sup>2</sup>
Área útil:	160m <sup>2</sup>
Quartos:	3
Banheiros:	3
Suite:	1

Oportunidade única para comprar no melhor lugar do Alto da XV, apenas 1,5km até o Passeio Público, região que oferece supermercados, academias, agências bancárias e bons restaurantes.

Terreno com 221m<sup>2</sup> de área, totalmente espaçoso com casa 80m<sup>2</sup> averbada, atrás uma edícula grande, amplo quintal e muito espaço para você reformar e deixar do seu jeito.

A construção tem três quartos espaçosos, três banheiros, living espaçoso, sala de jantar, cozinha e lavanderia. Não perca tempo, ligue 41

[VER DADOS](#) e agende sua visita!

DO ALUGUEL:  
a) Do valor da locação: O valor do aluguel anunciado líquido para pagamento pontual será acrescido mensalmente de encargos e acessórios da locação, ou seja, tributos e taxas.

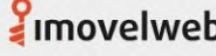


📍 José de Alencar 1063, Juvevê, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-juveve-2980379350.html>

### AMOSTRA 04

## Casa no Alto da XV, com 200 m<sup>2</sup> construídos, terreno com 387 m<sup>2</sup>total,



Anunciante: **Viver Personalité**

Valor	R\$ 1.080.000
Área total:	387m <sup>2</sup>
Área útil:	200m <sup>2</sup>
Banheiros:	2
Suite:	1
Vagas:	4
Idade do imóvel:	34 anos

Casa em alvenaria, no Alto da XV com 200 m<sup>2</sup> construídos. Ideal para escritório, comércio ou residência. Terreno ZR - 4 com 14 metros de testada e área total de 387 m<sup>2</sup>. Possui 3 quartos, suite, três salas, cozinha, banheiro social, lavanderia, uma vaga de garagem coberta e estacionamento para três veículos. Jardim na frente e nos fundos. IF

[VER DADOS](#) . Piso em madeira.

**Outros Áreas Privativas Ambientais**  
Aceita FGTS Jardim      Entrada independente



📍 Rua Amintas de Barros, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-alto-da-xv-com-200-m-sup2--construidos-2964459368.html>



### AMOSTRA 05

## Casa para venda em Alto Da Rua Xv de 359.00m<sup>2</sup> com 5 Quartos, 1 Suite e 12 Garagens

Anunciante: **I4s**

**Valor R\$ 1.249.900**

- Área total: 359m<sup>2</sup>
- Área útil: 359m<sup>2</sup>
- Quartos: 5
- Banheiros: 4
- Suite: 1
- Vagas: 12

Encontrar o imóvel ideal ficou mais fácil com a parceria I4S e RE/MAX BRAVO! \*\*\* IMÓVEL RESERVADO \*\*\* Entre as ruas XV de Novembro e Dias da Rocha Filho, no Alto da XV, terreno amplo com 2 casas, 5 quartos (1 suite), 2 salas, lareira, jardim, churrasqueira, espaço para vários veículos na região central de Curitiba. São 2 casas com total de 359 m<sup>2</sup> de área úteis separadas por um lindo jardim e espaço para estacionamento de veículos. Em região central de Curitiba e de fácil acesso é uma excelente oportunidade para fazer deste imóvel seu novo ponto comercial. Localizado entre a ruas XV de Novembro e Dias da Rocha Filho, fica próximo a clínicas, comércios e residências, universidade e hospitais. A casa da frente tem dois pavimentos em 222 m<sup>2</sup>. No 1º piso há uma cozinha; uma sala menor; lavabo e mais uma sala maior com lareira. No piso superior são 3 quartos (todos com sacada), sendo uma suite e também um banheiro social, além de um espaço para uma pequena recepção. A casa que fica na parte de trás do terreno também tem dois



Rua José de Alencar, 1019, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-alto-da-rua-xv-de-359.00-m-sup2-2983055748.html>

### AMOSTRA 06

## Sobrado 4 suítes ampla garagem Alto da XV/Cristo Rei Curitiba

Anunciante: **Cardoso Silva | CRECI F30358**

**Valor R\$ 1.649.999**

- Área total: 400m<sup>2</sup>
- Área útil: 256m<sup>2</sup>
- Quartos: 4
- Banheiros: 6
- Suítes: 4
- Vagas: 4
- Idade do imóvel: 42 anos

Procurando por uma casa com cômodos com bom espaço, próximo de Colégios, Universidade, Supermercado e um dos melhores Parques de Curitiba (Jardim Botânico). Este sobrado está localizado no bairro Cristo Rei, início da quadra, ensolarado, próximo do Centro.

Superior:

- ampla sala com lareira
- sala de jantar
- lavabo
- 04 Dormitórios - sendo 04 Suítes

Suíte principal com closet, sacada com guarda corpo de vidro

- linda cozinha de acabamento mais infante



Rua do Herval, 1390, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-4-suities-ampla-garagem-alto-da-xv-cristo-rei-2966552228.html>



### AMOSTRA 07

## Casa à venda - no Alto da XV

imovelweb

Anunciante: **ADG IMOVEIS**

Valor	R\$ 1.200.000
Valor	R\$ 4.000

Quartos: 3  
Banheiros: 3  
Vagas: 5

OTIMO SOBRADO BEM LOCALIZADO  
TÉRREO:  
ÁREA DE SERVIÇO/COZINHA/COPA/SALA DOIS AMBIENTES/02 LAVABOS/JARDIM DE INVERNO  
PISO SUPERIOR:  
BANHEIRO SOCIAL/03 QUARTOS/02 SUITES/01 SALA/01 COPA CHURRASQUEIRA COM COZINHA  
01 SALA PARA DEPOSITO  
03

**Características generales**



TV NELSON GONÃ&#x87;ALVES DE LIMA NÃ° 14  
, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-da-xv-2966771713.html>

### AMOSTRA 08

## Casa com 4 dormitórios à venda, 228 m<sup>2</sup> por R\$ 1.500.000,00 - Alto da Rua XV - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **Gomes Consultor Imobiliário**

Valor	R\$ 1.500.000
-------	---------------

Área total: 354m<sup>2</sup>  
Área útil: 228m<sup>2</sup>  
Quartos: 4  
Banheiros: 5  
Suites: 3  
Vagas: 7

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.

Linda Casa Residencial, totalmente reformada, num local privilegiado

Casa térrea, com lindo jardim, garagem para 5 carros na parte lateral e 2 na parte de trás do imóvel, sala para dois ambientes, piso porcelanato parede com revestimento teto rebaixado em gesso, lavabo, 3 suítes, todos os banheiros com armários planejados e box em vidro e espelho, 1 jardim de inverno, cozinha com armários planejados, balcão estilo ilha, coocktop, microondas, geladeira duplex, fost free e adega para vinhos.

Fundos: Edícula com dois andares, sendo na parte inferior lavanderia e dependência completa de empregada com armários.  
Planta completa, pia e banheiro.



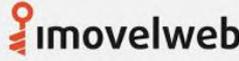
Travessa Kalil Karan 39, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-228-m-sup2--por-2962576043.html>



### AMOSTRA 09

## Casa à venda - no Alto da XV



Anunciante: **Apolar Alto da XV**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 570.000</b>
Área total:	109m <sup>2</sup>
Área útil:	109m <sup>2</sup>
Quartos:	3
Banheiros:	3
Suite:	1
Vagas:	2
Idade do imóvel:	35 anos

Imobiliária Apolar vende sobrado de frente para rua, com 3 dormitórios, sendo uma suite com sacada, em Curitiba, no Bairro Alto da XV. Com localização privilegiada, ao lado da Escola de Música MozartSom, há uma quadra do Jardim Ambiental. Próximo ao Alto da XV Mall, Supermercado Casa Festa, Hospital de Fraturas da XV, Colégio Positivo, Escola Trilhas e Bom Jesus. Possibilidade de utilização residencial ou comercial.

- \* 2 VAGAS DE GARAGEM PARALELAS;
- \* SALA DE ESTAR E JANTAR;
- \* COPA;
- \* LAVABO;



Rua Professor Brandão 511, Alto da XV, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-da-xv-2963995945.html>

### AMOSTRA 10

## Casa à venda - no Centro



Anunciante: **Imobiliária Razão - Vendas**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.500.000</b>
Área total:	338m <sup>2</sup>
Área útil:	338m <sup>2</sup>
Quartos:	5
Banheiros:	6
Suites:	4
Vagas:	2

IMEDIAÇÕES: Universidade Federal do Paraná e Museu do Expedicionário.

DESCRIÇÃO: Excelente residência comercial/residencial. Com dois pisos, contendo: 04 suítes (cada uma com aproximadamente 24m<sup>2</sup>) mais um dormitório, 03 salas sendo uma delas com lareira, adega ou depósito, escritório, cozinha com armários, área de serviço, dependência de empregada com banheiro, churrasqueira coberta, jardim de inverno, 02 lavabos, 02 vagas de garagem, área externa.



Rua General Carneiro 621, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-2965851113.html>



# ANEXO II

## Memória de Cálculo



**a) Grau de liberdade = N- 1:**

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

**c) Homogeneização**

Área útil:  $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores =  $Ft \times Fa$

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

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

N = Número de Amostras.

**e) Intervalo de Confiança**

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

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

média	5.778,78
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	1818,770038
raiz de n	3,16227766
resultado	795,4263455
inferior	4.983,35
superior	6.574,21
% em torno da média	0,2753
Grau III ≤ 30%	27,53%



### **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\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Equivalente do Imóvel(m<sup>2</sup>) x Coef.  
Venda Forçada

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 5.778,78

Área Equivalente do Imóvel(m<sup>2</sup>) = 202,00m<sup>2</sup>

Coef. Venda Forçada = 0,10

**VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 1.050.582,19**

**PARTE IDEAL 1/3 (R\$) = R\$ 350.194,06**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora  
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro  
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

REGISTRO DE IMÓVEIS  
8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO  
C. P. F. 80.540.990-72

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N=10.448-

RUBRICA

S. O. U.

**IMÓVEL:**-Lote de terreno nº12-SE-B-66, configurado nos croquis municipais nºs 7.186, 8.136 e 8.138, medindo 12,00m de frente para a Av. 7 de setembro, desta capital, por 31,00m de fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº13, e 29,00m de fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com os lotes nºs 10 e 11; tendo malinha de fundos 12,00m onde confronta com os lotes 6 e 7; indicação fiscal de 14-092-011.000-8 do cadastro municipal; contendo uma casa de alvenaria e tijolos, com a área construída de 202,00m².-

**PROPRIETÁRIOS:**-CLODOALDO NAUMANN e sua mulher NAIR CONTI NAUMANN, - brasileiros, ele agricultor, ela do lar, CPF 136.469.749-15, residentes nesta capital, à AV. 7 de setembro nº1.590.-

**REGISTRO ANTERIOR:**-Nº33.900, livro 3-N, desta Circunscrição.-

Curitiba, 26 de fevereiro de 1980.

Oficial *maior*

R-1/10.448.-

**TÍTULO:**-Hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência. Cédula de Crédito Rural EAI-77/00200-3, emitida em 20.07.77, e Aditivo de ratificação e ratificação, emitido em 15.2.80, em São José dos Pinhais-Pr.- **CREADOR:**-BANCO DO BRASIL S/A.- **DEVEDORES:**-CLODOALDO NAUMANN e sua mulher NAIR CONTI NAUMANN, já qualificados.- **VALOR:**-CR\$ 56.700,00(cinquenta e seis mil e setecentos cruzeiros).- **PRAZO:**-12 de julho de 1982.- **CONDIÇÕES:**-As que constam da cédula e aditivo.- **Distribuição:**-Nº248.- 15.2.80.- Protocolo nº21.334.- 25.2.80.- Dou fé Curitiba, 26 de fevereiro de 1980.

Oficial *maior*

R-2/10.448.-

**TÍTULO:**-Hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência. Cédula de Crédito Rural EAI-78/00151-1, emitida em 27.07.78, e Aditivo de ratificação e ratificação, emitido em 15.2.80, em São José dos Pinhais-Pr.- **CREADOR:**-BANCO DO BRASIL S/A.- **DEVEDORES:**-CLODOALDO NAUMANN e sua mulher NAIR CONTI NAUMANN, já qualificados.- **VALOR:**- CR\$ 42.750,00(quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta cruzeiros).- **PRAZO:**-21 de julho de 1981.- **CONDIÇÕES:**-As que constam da cédula e aditivo.- **Distribuição:**-Nº249.- 15.2.80.- Protocolo nº21.348.- 25.02.80.- Dou fé Curitiba, 26 de fevereiro de 1980.-

Oficial

R-3/10.448.-

**TÍTULO:**-Hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência. Cédula de Crédito Rural EAI-79/00062-0 emitida em 05.4.79, e Aditivo de ratificação e ratificação, emitido em 15.2.80, em São José dos Pinhais-Pr.- **CREADOR:**-BANCO DO BRASIL S/A.- **DEVEDORES:**-CLODOALDO NAUMANN e sua mulher NAIR CONTI NAUMANN, já qualificados.- **VALOR:**- CR\$ 220.000,00(duzentos e vinte mil cruzeiros).- **PRAZO:**-04 de abril de 1981.-

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
-10.448-

Rua Mai. Floriano Peixoto, 420 - 4º and. - Sala 42  
Fone: 22-4849 - Curitiba - Estado do Paraná

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº F384V.IhqPQ.RHlp9-mYfL.ejUD3

Protocolo: 297.057

VLO

Página 1



Para consultar a autenticidade, acesse o site:  
[www.tricuritiba.com.br/validar\\_documento](http://www.tricuritiba.com.br/validar_documento)  
Código de Verificação: 8WYS0JFGRY9B



Documento Assinado Digitalmente  
ANA PAULA GUERRA CARDOSO  
CPF: 033.037.819-82



  
**3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora  
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro  
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

CONTINUAÇÃO

de 1983. - **CONDIÇÕES:** - As que constam da cédula e aditivo. - Distribuição: Nº 247. 15.2.80. Protocolo nº 21.349. 25.2.80. Dou fe. Curitiba, 26 de fevereiro de 1980. -

*Paula Guerra*  
Oficial Registradora

AV-4/10.448.-

Na conformidade da autorização do credor, em 28-08-95 a que fica arquivada neste Cartório, averba-se o cancelamento da Hipoteca objeto do R-1 desta matrícula. Protocolo nº 89.042 05-09-95. Dou fe. Curitiba, 05 de Setembro de 1.995.

*Paula Guerra*  
OFICIAL

C/100 VRC = R\$ 5,70

AV-5/10.448.-

Na conformidade da autorização do credor em 28-08-95 a que fica arquivada neste Cartório, averba-se o cancelamento da hipoteca objeto do R-2 desta matrícula. Protocolo nº 89.043 05-09-95. Dou fe. Curitiba, 05 de Setembro de 1.995.

*Paula Guerra*  
OFICIAL

C/100 VRC = R\$ 5,70

AV-6/10.448.-

Na conformidade da autorização do credor em 28-08-95 a que fica arquivada neste Cartório, averba-se o cancelamento da hipoteca objeto do R-3 desta matrícula. Protocolo nº 89.044 05-09-95. Dou fe. Curitiba, 05 de Setembro de 1.995.

*Paula Guerra*  
OFICIAL

C/b00 VRC = R\$ 5,70

R-7/10.448.-

TITULO:- Penhora. Mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vigésima Vara Cível, desta comarca, extraído dos autos de ação de reparação de danos nº 715/93. CREDOR:- EDSON LUIZ NUNES. DEVEDOR:- ESPÓLIO DE CLODOALDO NAUMANN e DOMINGOS RIBEIRO DE CRISTO. VALOR:- R\$ 17.803,78. - **CONDIÇÕES:** - Não há. Protocolo nº 96.136 19-06-97. Dou fe. Curitiba, 19 de junho de 1.997.-

*Paula Guerra*  
OFICIAL

C/3191 VRC=R\$ 245,78

Av. 8 - 10.448. (Protocolo 114.249 de 12.2.2001)  
Nos termos do Mandado expedido em 01.03.2001, que fica arquivado, expedido nos autos nº 715/1993 do Juízo de Direito da 209 Vara Cível desta comarca, cancela-se o registro da penhora do R.7. Dou fe Curitiba, 14 de março de 2001. - custas: 1293,6 VRC = R\$97,02.

*Paula Guerra*  
registradora

R. 9 - 10.448. (Protocolo 114.249 de 12.2.2001)  
Penhora. Título: Mandado expedido em 5.7.2000 nos autos nº 715/1993 do Juízo de Direito da 209 Vara Cível desta comarca, que fica arquivado. Requerente: Edson Luiz Nunes. Requerido: Espólio de Clodoaldo Naumann. Valor: R\$21.353,93. Foi recolhido o Funrejus. Dou fe. Curitiba, 14 de março de 2001. custas: 1293,6 VRC = R\$97,02.

*Paula Guerra*  
registradora

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº F384V.lhqPQ.RHlp9-mYftL.ejUD3

Protocolo: 297.057

VLO

Página 2

Para consultar a autenticidade, acesse o site:  
[www.tricuritiba.com.br/validar\\_documento](http://www.tricuritiba.com.br/validar_documento)  
Código de Verificação: 8WYSOJPGRV9B



Documento Assinado Digitalmente  
ANA PAULA GUERRA CARDOSO  
CPF: 033.037.819-82



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora  
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro  
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª Circunscrição  
Curitiba - Pr. - R. Emiliano Perneta, 297/303  
Dra. Leila do Ribeiro Urban - Oficial

FICHA Nº  
10.448

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

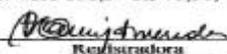
Av.10 - 10.448 (Protocolo nº 168.146 de 04/07/2011).  
**Alteração de estado:** Nos termos da certidão de óbito expedido pelo 1º ofício de registro civil desta cidade, que fica arquivada, averba-se que em face do falecimento de Clodoaldo Naumann foi alterado o estado de Nair Conti Naumann, para viúva. Dou fé. Curitiba, 04 de julho de 2011. Custas 60 VRC = R\$ 8,46.

  
registradora

R. 11 - 10.448 (Protocolo 168.146 em 04/07/2011).  
**Tagamento em inventário:** Título: Formal de partilha expedido em 07 de abril 1997, nos autos nº. 328/89 de Arrolamento do Juízo de Direito da 16ª Vara Cível desta comarca, sentença de 04/03/1997 do MM. Juiz de Direito Renato Lopes de Paiva, que transitou em julgado. **Adquirentes:** a) **Vera Maria Naumann Rosas**, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade nº 343.629-PR, inscrita no CPF/MF nº 877.550.419-72, casada pelo regime de comunhão universal de bens com **Marcus Euzébio Baptista Rosas**, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 259.659-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 112.705.439-20, residente nesta cidade; b) **Clodoaldo Naumann Filho**, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 513.926-PR, inscrito no CPF/MF nº 015.599.079-91, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com **Ingrid Maria Deschamps Justen Naumann**, brasileira, contadora, portadora da carteira de identidade nº 7.120.553-3-PR, inscrita no CPF/MF nº 446.999.807-91, residentes em São José dos Pinhais-PR; e c) **Carlos Roberto Conti Naumann**, brasileiro, médico veterinário, portador da carteira de identidade nº 487.295-PR, inscrito no CPF/MF nº 157.117.149-53, casado pelo regime de comunhão universal de bens com **Maria Lúcia Valente Naumann**, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade nº 767.222-PR, inscrita no CPF/MF nº 530.357.209-91, residentes nesta cidade. **Transmitente:** Espólio de Clodoaldo Naumann. **Valor:** R\$ 52.000,00. **Condição:** não há. **ITCMD:** Recolhido nos autos. Dou fé. Curitiba, 04 de julho de 2011. Custas: 4312 VRC – R\$ 607,99.

  
registradora

Av-12/10.448 - (Protocolo nº 229.668 de 14/09/2020)  
**CANCELAMENTO.** Nos termos do Ofício nº 1165/2020 datado de 05 de agosto de 2020, expedido nos autos nº 0000293-93.1993.8.16.0001, do Juízo de Direito da 20ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado, **cancela-se** a penhora constante do R-9 acima. **Valor:** R\$ 21.353,93. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 4, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 23 de setembro de 2020. Custas: VRC 391,5 - R\$ 75,56; Fundep: R\$3,78; ISS: R\$3,02.

  
Registradora

**CERTIFICO** que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n. 10448 e tem valor de certidão. Referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de maio de 2022 às 17:00:51 h.

Ana Paula Guerra Cardoso - Escrevente Juramentada

**CUSTAS:** Emolumentos: R\$39,42. Funrejus: R\$9,85. ISSQN: R\$1,58. FUNDEP: R\$1,97. Selo: R\$5,95. Total: R\$58,77.

Selo Digital - Nº F384V.lhqPQ.RHlp9-mYrL.ejUD3 - consulte www.funarpen.com.br

SEGUIE

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº F384V.lhqPQ.RHlp9-mYrL.ejUD3

Protocolo: 297.057

VLO

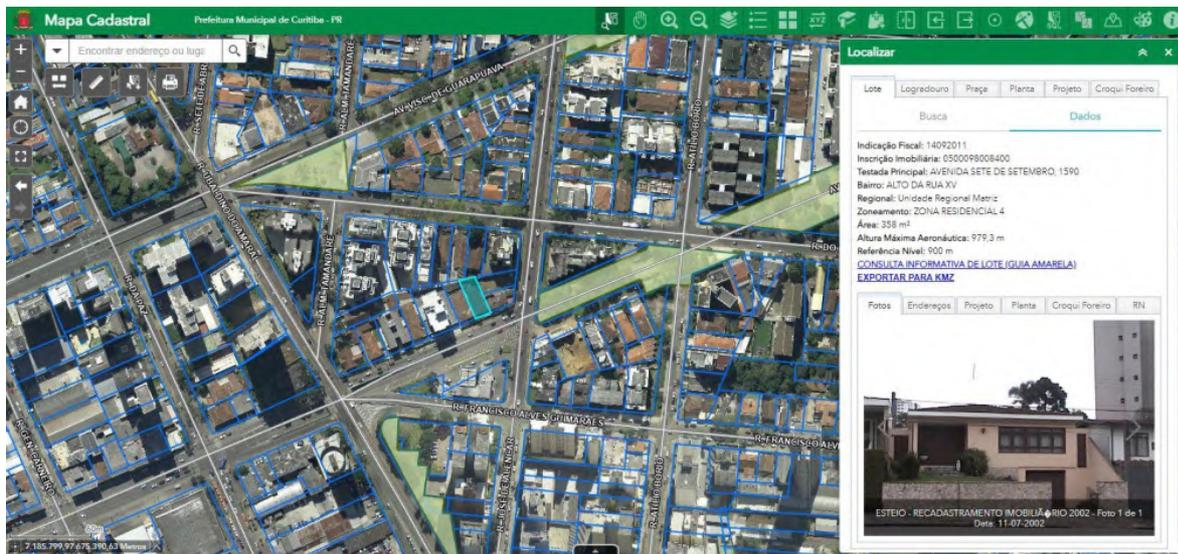
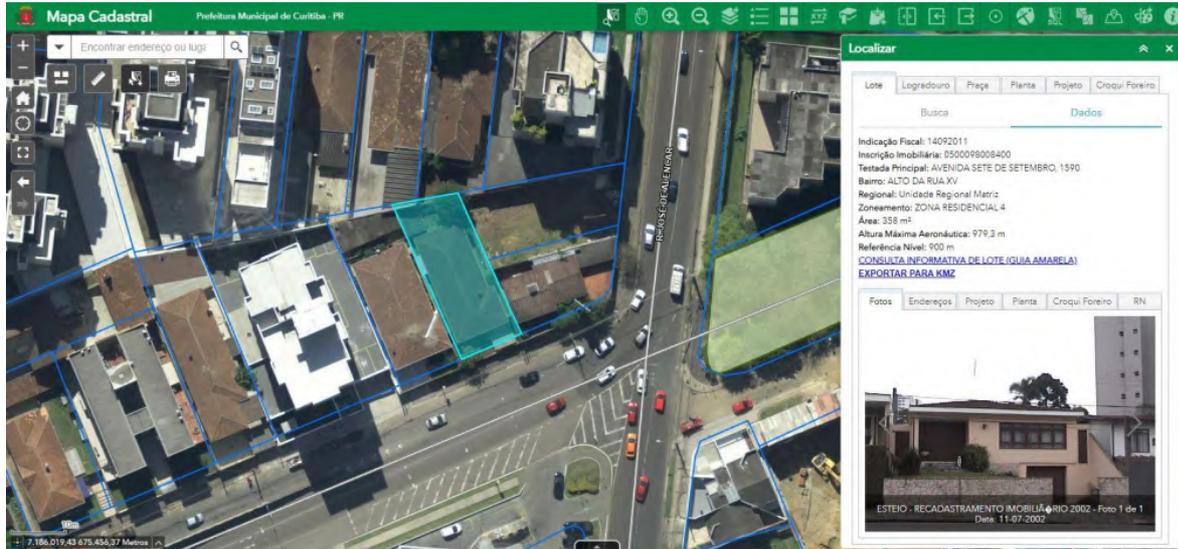
Página 3

Para consultar a autenticidade, acesse o site:  
[www.fcuritiba.com.br/validar\\_documento](http://www.fcuritiba.com.br/validar_documento)  
Código de Verificação: 8WYS0MPGRV9B



Documento Assinado Digitalmente  
ANA PAULA GUERRA CARDOSO  
CPF: 033.037.819-82





# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel











