



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 24ª (VIGÉSIMA QUARTA) VARA EMPRESARIAL DE CURITIBA - FORO
CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142, 12º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: (41)3221-9524

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 182.1, para instruir os Autos nº 0000096-33.2019.8.16.0194 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE CARMELO C (CNPJ 00.497.124/0001-24), em face de MARCIA LUIZA ROSSET (CPF 021.701.909-96), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 49.219 do 8º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS
8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Voluntários da Pátria, 475 - Edif. ASA
2º andar - Sala 3 - Fone: 233-4107
TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056599/91

REGISTRO GERAL

FICHA

49.219/1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 49219

IMÓVEL: APARTAMENTO 26-C, do BLOCO "C" do CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE CARMELO, localizado no primeiro andar, ou SEGUNDO PAVIMENTO, com a área construída exclusiva de 72,2450 m2., área comum de 4,9750 m2., área correspondente ou global de 77,220 m2. que juntamente com o direito de estacionar no terreno descoberto um automóvel de passeio tamanho médio, perfaz a quota do solo de 93,520246 m2, correspondendo a fração ideal do solo e das partes comuns de 0,02301612, conjunto este construído sobre o lote A da quadra 36, da Planta Vila Machado, no Distrito do Pinheirinho, nesta cidade, com a área total de 4.063,25m2, oriundo da unificação dos lotes 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 e 13, fazendo frente para a rua Alzira Pirath Correia, onde mede nesta rua 61,00 metros, faz esquina com a rua Orestes Códaga, e da frente aos fundos mede 45,50 metros, partindo daí em linha reta, faz divisa com o lote nº05, onde mede 43,00 metros, de extensão do lado esquerdo de quem da rua Orestes Códaga olha o lote, desse ponto partindo em linha reta onde mede 33,50 metros, faz divisa com os lotes 5, 6 e 7, partindo desse ponto numa linha reta transversal, faz frente para a rua nº2, onde mede 33,00 metros, desse ponto onde faz divisa com o lote nº15, mede 40,00 metros, até encontrar o lote nº12, desse ponto numa linha reta perpendicular, numa extensão de 11,00 metros, faz divisa com o lote nº12, daí em linha reta até encontrar a Rua Alzira Pirath Correia mede 40,00 metros, e faz divisa com o lote nº12, com a área total unificada de 4.063,25 metros quadrados, de forma irregular.-

R-3/49.219 - Prot. 538.857, de 09/08/2016 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 117/118, do Livro 765-E, no Tabelionato Distrital do Pinheirinho, desta Capital, em 07 de maio de 2015, ILITE DE OLIVEIRA ROSA DELFES, brasileira, divorciada, do lar, portadora da C.I. nº 12.911.128-3-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 961.878.759-15, residente e domiciliada à Rua Winston Churchill, nº 1260 - Capão Raso, nesta Capital, **VENDEU** à MARCIA LUIZA ROSSET, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora da C.I. nº 6.269.309-6-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 021.701.909-96, residente e domiciliada à Rua Antônio Teixeira, nº 52 - Pinheirinho, nesta Capital, A **NUA-PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$98.200,00 (noventa e oito mil duzentos reais), aí incluído o valor do venda do usufruto

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 devidamente capacitado e credenciado ao CNAI.

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: Apartamento 26-C, do Bloco "C" do CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE CARMELO, localizado no primeiro andar, ou segundo pavimento, com a área construída exclusiva de 72,2450m², área comum de 4,9750m², área correspondente ou global de 77,220m², que juntamente com o direito de estacionar no terreno descoberto um automóvel de passeio tamanho médio, perfaz a quota do solo de 93,520246m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 49.219 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 83.358.018.043-0.

Localização: Rua Valentin Nichele, 376 – Pinheirinho, Curitiba/PR, 81.150-310.



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO



VISTA AÉREA DO CONDOMÍNIO

4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 18 (dezoito) amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$4.645,37, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 299.000,00	64,00	R\$ 4.671,88
2	R\$ 255.000,00	53,00	R\$ 4.811,32
3	R\$ 299.000,00	60,00	R\$ 4.983,33
4	R\$ 290.000,00	58,00	R\$ 5.000,00
5	R\$ 240.000,00	49,00	R\$ 4.897,96
6	R\$ 220.000,00	53,00	R\$ 4.150,94
7	R\$ 285.000,00	61,00	R\$ 4.672,13
8	R\$ 300.000,00	60,00	R\$ 5.000,00
9	R\$ 215.000,00	55,00	R\$ 3.909,09
10	R\$ 295.000,00	67,00	R\$ 4.402,99
11	R\$ 238.000,00	53,00	R\$ 4.490,57
12	R\$ 246.126,00	53,00	R\$ 4.643,89
13	R\$ 240.000,00	43,00	R\$ 5.581,40
14	R\$ 155.000,00	55,00	R\$ 2.818,18
15	R\$ 240.000,00	52,00	R\$ 4.615,38
16	R\$ 244.000,00	53,00	R\$ 4.603,77
17	R\$ 285.000,00	59,00	R\$ 4.830,51
18	R\$ 249.000,00	45,00	R\$ 5.533,33

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Considerando-se, ainda, o REGULAR estado de conservação e a idade do avaliando de aproximadamente 41 anos, atribui-se um índice de depreciação com base na Tabela de Ross-Heidecke de 0,6056. Assim chegando ao valor final de R\$ 2.837,57 o m². 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 8,28% 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 da Matrícula nº 49.219, avalio o imóvel por **R\$ 205.000,00 (Duzentos e Cinco Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I
Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



Apartamento • 64m² • 3 quartos • 1 vaga

Venda R\$ 299.000
Condomínio R\$ 450 - IPTU R\$ 50

📍 Rua Isaac Ferreira da Cruz, Pinheirinho, Curitiba



📏

64 m² tot.

🏠

64 m² útil

🚿

1 banheiro

🚗

1 vaga

🛏

3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#).

Neuza Nunes da Silva

419907

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-reformado-a-venda-03-dormitorios-2997068287.html>

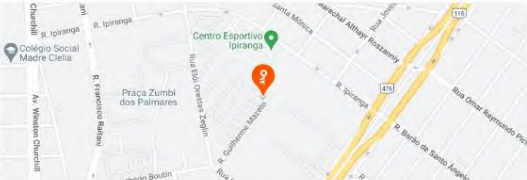
AMOSTRA 02



Apartamento • 53m² • 3 quartos • 1 vaga

Venda R\$ 255.000
Condomínio R\$ 380 - IPTU R\$ 470

📍 Rua Guilherme Mazeto, nº 170, Pinheirinho, Curitiba



📏

61 m² tot.

🏠

53 m² útil

🚿

1 banheiro

🚗

1 vaga

🛏

3 quarto

📅

10 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#).

Valência Gold Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ed-cordoba-3-dorms-53m-priv-1-vaga-2993636741.html>

AMOSTRA 03



Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Apartamento - 60m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 299.000

Condomínio R\$ 500

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



80 m² tot. 60 m² útil 1 banheiro 1 vaga 3 quarto

Envie sua mensagem!

Leia-se que este imóvel foi publicado por várias imobiliárias.

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveleweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

Publicado por várias imobiliárias

Ver dados

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bairro-pinheirinho-2997437782.html?duplicated=true>

AMOSTRA 04



Apartamento - 58m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 290.000

Condomínio R\$ 450

Rua Luciano Piuzei, 620, Pinheirinho, Curitiba



75 m² tot. 58 m² útil 1 banheiro 1 vaga 3 quarto 12 anos

Contate o anunciante

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveleweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

Guilherme Fabo

(41) 99

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-pinheirinho!-2997375144.html>

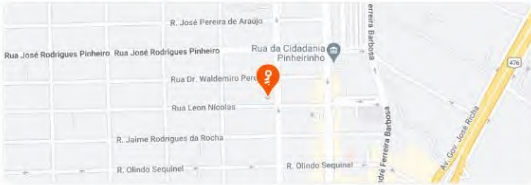
AMOSTRA 05



Apartamento - 49m² - 1 quarto - 1 vaga

Venda R\$ 240.000
Condomínio R\$ 270

© Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza, Pinheirinho, Curitiba



49 m² tot. 49 m² útil 1 banheiro 1 vaga 1 quarto

Contate o anunciante

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

Imobiliária IMÁVER

41996

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-apto!!!-01-qto.-sala-sala-prox.-terminal-do-2985338360.html>

AMOSTRA 06



Apartamento - 53m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 220.000
Condomínio R\$ 330 - IPTU R\$ 49

© DILERMANDO PEREIRA DE ALMEIDA 39, Pinheirinho, Curitiba



63 m² tot. 53 m² útil 1 banheiro 1 vaga 3 quarto 22 anos

Contate o anunciante

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

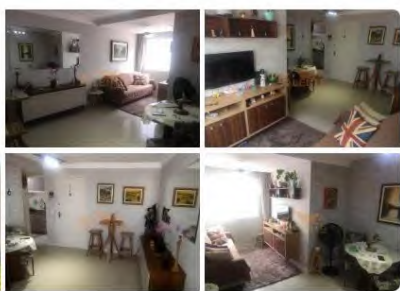
Imobiliária Lombardi

41

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-no-pinheirinho-2958064040.html>

AMOSTRA 07



Apartamento - 61m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 285.000
Condomínio R\$ 328

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



O anunciante ocultou o endereço

61 m² tot.

61 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imobiliário.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

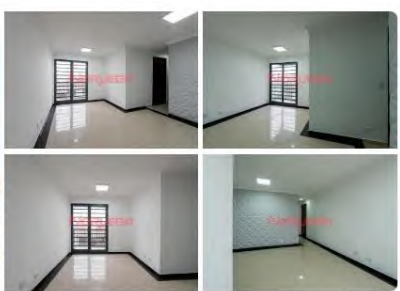
VALENTE IMOVEIS

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-61m-pinheirinho-2988235938.html>

AMOSTRA 08



Apartamento - 60m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 300.000
Condomínio R\$ 574

IZAAC FERREIRA DA CRUZ 1660, Pinheirinho, Curitiba



O anunciante ocultou o endereço

65 m² tot.

60 m² útil

1 banheiro

1 vaga

3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imobiliário.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Noruega - Vendas

413213

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2998240827.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P36DC GBW6K EW2K3 6QFDK

AMOSTRA 09



Apartamento - 55m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 215.000

📍 Rua Dilermando Pereira de Almeida, 39, Pinheirinho, Curitiba



📏

55 m² tot.

🏠

55 m² útil

🚿

1 banheiro

🚗

1 vaga

🛏

2 quarto

LOCAL HOUSE

(41) 3111-1111

Ver o telefone 📞

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contate por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-55m-a-venda-pinheirinho-2998135884.html>

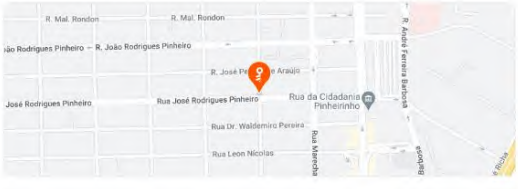
AMOSTRA 10



Apartamento - 67m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 295.000
Condomínio R\$ 300 - IPTU R\$ 400

📍 Rua Atílio Brunetti, Pinheirinho, Curitiba



📏

67 m² tot.

🏠

67 m² útil

🚿

1 banheiro

🚗

1 vaga

🛏

3 quarto

REALIZABENS IMÓVEIS

(41) 3111-1111

Ver o telefone 📞

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Identidade/CPF

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

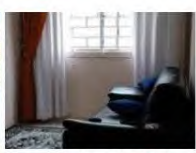
Contatar

Contate por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-pinheirinho-3-2992572085.html>

AMOSTRA 11



Apartamento - 53m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 238.000
Condomínio R\$ 380

© Rua Guilherme Mazeto, 170, Pinheirinho, Curitiba



53 m² tot.

53 m² útil

1 banheiro

1 vaga

3 quarto

Local House

(41) 9111-1111

Ver o telefone

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

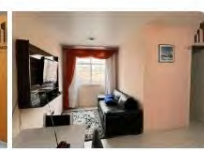
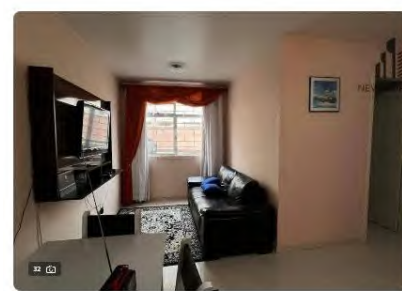
Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [termos e condições de uso](#) e as [políticas de privacidade](#).

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-53m-a-venda-em-curitiba-2991178284.html>

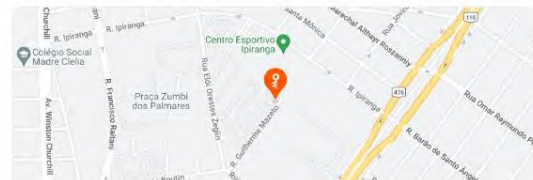
AMOSTRA 12



Apartamento - 53m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 246.126
Condomínio R\$ 380 - IPTU R\$ 475

© Rua Guilherme Mazeto 170, Pinheirinho, Curitiba



53 m² tot.

53 m² útil

1 banheiro

1 vaga

3 quarto

23 anos

IMOBILIARIA NEW MORADAS

419912

Ver o telefone

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [termos e condições de uso](#) e as [políticas de privacidade](#).

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-cordoba-apartamento-3-dormitorios-a-venda-2997564506.html>

AMOSTRA 13



Apartamento - 43m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 240.000
Condomínio R\$ 263

© Mário Gomes Cézar 528, Pinheirinho, Curitiba



86 m² tot

43 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quarto

19 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#).

JBA IMÓVEIS

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-pinheirinho-2996778895.html>

AMOSTRA 14



Apartamento - 55m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 155.000
Condomínio R\$ 230

© R. Miguel Raicoski Sobrinho, 480, Pinheirinho, Curitiba



70 m² tot

55 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#).

IMÓVEIS ÁGUA VERDE

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-2-quartos-no-pinheirinho-curitiba-2975515496.html>

AMOSTRA 15

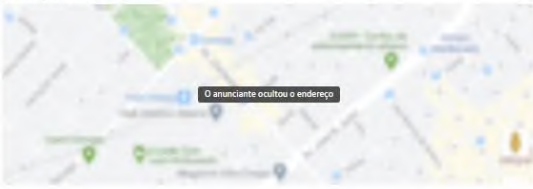


Apartamento - 52m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 240.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



O anunciante ocultou o endereço

52 m² tot. 52 m² útil 1 banheiro 1 vaga 3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Linkmob (41) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bairro-pinheirinho-em-2994933859.html>

AMOSTRA 16



Apartamento - 53m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 244.000

Condomínio R\$ 350

Rua Guilherme Mazeto, Pinheirinho, Curitiba



61 m² tot. 53 m² útil 1 banheiro 1 vaga 3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

IMOBILIARIA NOVA ORLEANS (41) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-no-pinheirinho-proximo-ao-2985182081.html>

AMOSTRA 17



Apartamento - 59m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 285.000

Condomínio R\$ 438

© Luciano Piuzei 620, Pinheirinho, Curitiba



76 m² tot.

59 m² útil

1 banheiro

1 vaga

3 quarto

12 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Assim que enviar, você estará aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

JBA IMÓVEIS

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-pinheirinho-2993413785.html>

AMOSTRA 18



Apartamento - 45m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 249.000

© Rua Lothario Boutin 553, Pinheirinho, Curitiba



53 m² tot.

45 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Assim que enviar, você estará aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

S&B Imóveis

(41)

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-condominio-spazio-catena-na-linha-verde-2995838660.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P36DC GBW6K EW2K3 6QFDK

ANEXO II
Memória de Cálculo

a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

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

e) Depreciação

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

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

CONCLUSÃO FINAL

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$4.645,37

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 72,245m²

Coef. De Depreciação (Foc) = 0,6056

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 205.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Voluntários da Pátria, 475 - Edif. ASA
2º andar - Sala 3 - Fone: 233-4107

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 00405889/91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 49219

FICHA
49.219/1

RUBRICA

IMÓVEL: APARTAMENTO 26-C, do BLOCO " C" do CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE CARMELO, localizado no primeiro andar, ou SEGUNDO PAVIMENTO, com a área construída exclusiva de 72,2450 m2., área comum de 4,9750 m2., área correspondente ou global de 77,220 m2. que juntamente com o direito de estacionar no terreno descoberto um automóvel de passeio tamanho médio, perfaz a quota do solo de 93,520246 m2, correspondendo a fração ideal do solo e das partes comuns de 0,02301612, conjunto este construído sobre o lote A da quadra 36, da Planta Vila Machado, no Distrito do Pinheirinho, nesta cidade, com a área total de 4.063,25m2, oriundo da unificação dos lotes 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 e 13, fazendo frente para a rua Alzira Pirath Correia, onde mede nesta rua 61,00 metros, faz esquina com a rua Orestes Códaga, e da frente aos fundos mede 45,50 metros, partindo daí em linha reta, faz divisa com o lote nº05, onde mede 43,00 metros, de extensão do lado esquerdo de quem da rua Orestes Códaga olha o lote, desse ponto partindo em linha reta onde mede 33,50 metros, faz divisa com os lotes 5, 6 e 7, partindo desse ponto numa linha reta transversal, faz frente para a rua nº2, onde mede 33,00 metros, desse ponto onde faz divisa com o lote nº15, mede 40,00 metros, até encontrar o lote nº12, desse ponto numa linha reta perpendicular, numa extensão de 11,00 metros, faz divisa com o lote nº12, daí em linha reta até encontrar a Rua Alzira Pirath Correia mede 40,00 metros, e faz divisa com o lote nº12, com a área total unificada de 4.063,25 metros quadrados, de forma irregular.-

PROPRIETÁRIA: ABITARE -EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta capital na rua Raposo Tavares nº4.100, inscrita no CGC/MF sob nº76.095.819/0001-41.-

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula 30.645 do livro 02 deste ofício.-

RESSALVA: Os elementos omissos no registro anterior (metrangens e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o art.38 do Provimento 356, DOU PÉ, CURITIBA, 17 DE FEVEREIRO DE 1986. (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.-

R.1/ 49.219 - Prot. 76.955 :- Consoante Escritura pública de compra e venda, lavrada as fls.168 do Livro 971-N, nas notas do 7ºTabelião desta Capital, em data de 30 de dezembro de 1985, ABITARE - EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., supra qualificada, vendeu à "EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRAGAGNOLO LTDA." com sede na rua Roberto Trampowski, 309 na cidade de Joaçaba, Estado de Santa Catarina, inscrita no CGC/MF sob nº83.233.577/0001-70; o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de CR\$30.000.000, (TRINTA MILHÕES DE CRUZEIROS), sem condições.-(SISA TALÃO Nº 25227 pago sobre CR\$57.700.000,- IAPAS

MATRÍCULA Nº 49219

SEGUIR NO VERSO

CONTINUAÇÃO

CND

-ISENTO

-CUSTAS

CR\$241.827,-

FP

CR\$50.910,-

CPC

CR\$12.728,-

DOU

FS.-

CURITIBA,

17

DE

FEVEREIRO

DE

1986

(a)

OFICIAL DO REGISTRO.-

R-2/49.219 - Prot. 447.894, de 08/02/2013 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 112, do Livro 1167-N, no Oitavo (8º) Serviço Notarial desta Comarca de Curitiba, em 29 de janeiro de 2013, apresentada para registro sob forma de Certidão, expedida em 07 de fevereiro de 2013, a EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRAGAGNOLO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida XV de Novembro, 818, sala 101 - Centro, em Joaçaba, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ/MF sob n° 83.233.577/0001-70, **VENDEU** à **ILITE DE OLIVEIRA ROSA DELFES**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da C.I. n° 12.911.128-3-PR e do CIC n° 961.878.759-15, residente e domiciliada à Avenida Winston Churchill, 1.260 - Capão Raso, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sem condições. **Observação:** O imóvel tem a seguinte indicação fiscal: **Setor 83, Quadra 358, Lote 018.043-0.** (ITBI pago pela Guia de Recolhimento de Protocolo n° 4721/2013, sobre o valor de R\$140.000,00, conforme Declaração de Quitação de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, via Internet, em 18/02/2013. Apresentadas: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n° 000522012-20022577, expedida pela SRFB, em 15/10/2012 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN/SRFB, em 11/01/2013, ambas em nome da vendedora. Apresentada GR-PUNREJUS no valor de R\$280,00, quitada, relativo ao ato da escritura. Custas: 4.312,00 VRC - R\$607,39). Dou fé. Curitiba, 01 de março de 2013. (a) *marcelo*
OFICIAL DO REGISTRO.

EA

R-3/49.219 - Prot. 538.857, de 09/08/2016 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 117/118, do Livro 765-E, no Tabelionato Distrital do Pinheirinho, desta Capital, em 07 de maio de 2015, **ILITE DE OLIVEIRA ROSA DELFES**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da C.I. n° 12.911.128-3-PR e inscrita no CPF/MF sob n° 961.878.759-15, residente e domiciliada à Rua Winston Churchill, n° 1260 - Capão Raso, nesta Capital, **VENDEU** à **MARCIA LUIZA ROSSET**, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora da C.I. n° 6.269.309-6-PR e inscrita no CPF/MF sob n° 021.701.909-96, residente e domiciliada à Rua Antônio Teixeira, n° 52 - Pinheirinho, nesta Capital, A **NUA-PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$98.200,00 (noventa e oito mil duzentos reais), aí incluído o valor do venda do usufruto vitalício do mesmo imóvel, recebidos anteriormente, sem condições. (ITBI pago pela Guia de Recolhimento de Protocolo n° 23525/2015, sobre o valor de R\$98.200,00, onde se inclui o valor atribuído ao usufruto do mesmo imóvel, conforme Declaração de Quitação de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, via Internet, em

Impressão gerada em 19/08/2024 15:16:18 Não vale como certidão

49.219/ 02F

CONTINUAÇÃO

17/08/2016. Apresentada GR-FUNREJUS n° 24000000000553760-0 no valor de R\$196,40, quitada, relativo ao ato da escritura. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$784,78). Dou fé. Curitiba, 02 de setembro de 2016. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

NTR.

R-4/49.219 - Prot. 538.857, de 09/08/2016 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 117/118, do Livro 765-E, no Tabelionato Distrital do Pinheirinho, desta Capital, em 07 de maio de 2015, ILITE DE OLIVEIRA ROSA DELPES, brasileira, divorciada, do lar, portadora da C.I. n° 12.911.128-3-PR e inscrita no CPF/MF sob n° 961.878.759-15, residente e domiciliada à Rua Winston Churchill, n° 1260 - Capão Raso, nesta Capital, VENDEU a JOSÉ ROSSET, brasileiro, viúvo, do comércio, portador da C.I. n° 46.501-RS e inscrito no CPF/MF sob n° 060.419.060-34, residente e domiciliado à Rua Antônio Teixeira de Andrade, n° 52, nesta Capital, O USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$98.200,00 (noventa e oito mil duzentos reais), aí incluído o valor da venda da nua-propriedade do mesmo imóvel, recebidos anteriormente, sem condições. (ITBI pago pela Guia de Recolhimento de Protocolo n° 23525/2015, sobre o valor de R\$98.200,00, onde é incluído o valor atribuído à nua-propriedade do mesmo imóvel, conforme Declaração de Quitação de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, via Internet, em 17/08/2016. Apresentada GR-FUNREJUS n° 24000000000553760-0 no valor de R\$196,40, quitada, relativo ao ato da escritura. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$392,39). Dou fé. Curitiba, 02 de setembro de 2016. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

NTR.

SEQUE



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
108434/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 66.5.0076.0034.00-2	Indicacao Fiscal 83.358.018.043-0	Sublote 0043
Planta de Loteamento VILA MACHADO	Lote na Planta A	Quadra na Planta 36
Registro de Imóveis CIRC: 8ª MATRIC: 00049.219 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 00000000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 4063,00	Posição do Lote Esquina p/ mais de 02 testadas	Número de Testadas 3
Logradouro C.302.B R. VALENTIN NICHELE	Número 376	Lado Par
Histórico de Denominação RUA 2 DA PLANTA SÃO FRANCISCO E VILA MACHADO E RUA 9 DA VILA CAPO RASO	Testada 33,00	
Logradouro W.100.I R. DOUTORA ALZIRA PIRATH CORRÊA	Número 221	Lado Ímpar
Histórico de Denominação SEGUNDA PARALELA AO SUDOESTE DA BR 116 RUA 04 - PLANTA VILA PINHEIROS (2ª parte - A)	Testada 61,00	
Logradouro W.183. R. ORESTES CODEGA	Número 209	Lado Ímpar
Histórico de Denominação SEGUNDA PARALELA AO SUL DA RUA AREF KUDRI. RUA 01 - PLANTA VILA MACHADO	Testada 45,50	

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.302.B R. VALENTIN NICHELE	Número 000376
Bairro PINHEIRINHO	CEP 81150310
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 26C
Condomínio NAO INFORMADO	Andar 01
Bloco MONTE CARMELO BL C CJ RES	

Histórico do Cadastramento da (s) Construção (ões)

Migração 2003 - Dados Migrados da Base Cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Tipo Edif.	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	LAPC	Reforma	Alteração	Cancelamento
0043	Principal	77,20	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1985	1986		19/01/2002	

Alteração/Implantação entre 2004/2022

Sublote	Descr.Unidade	Área	Tipo Edif.	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	LAPC	Reforma	Alteração	Cancelamento
0043	Principal	77,20	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1985	1986		19/11/2018	

Alteração/Implantação - Dados no Formato da Nova Qualificação

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	LAPC	Reforma	Alteração	Cancelamento
0043	Principal	77,20	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1985	1986		01/01/2023	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

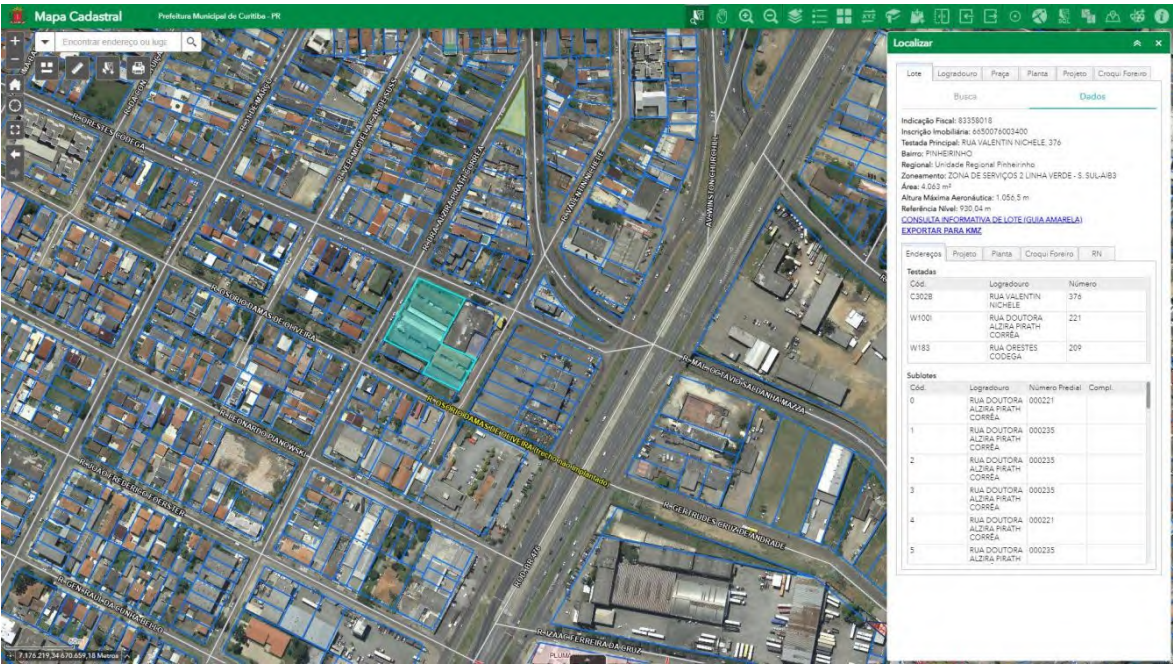
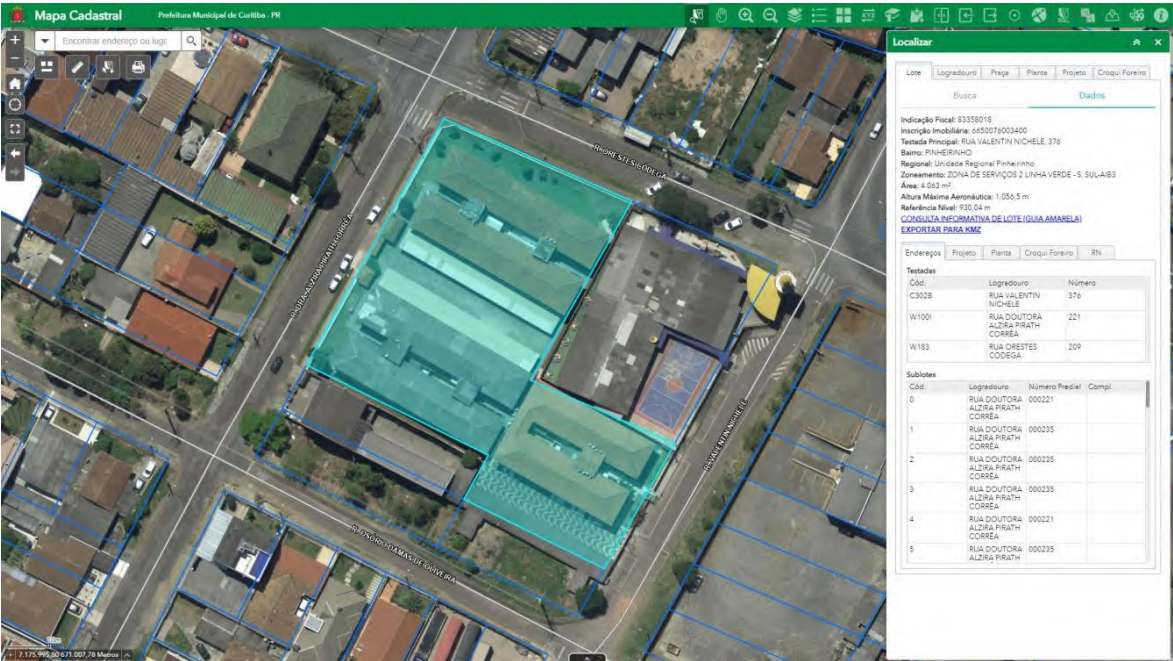
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0043	Principal	77,20	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1985	1986	

Total do Sublote: 77,20

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SNU/SNUF 001/2021.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
D9C8.39D7.FD28.485E-7 A350.1628.01C2.32B8-2
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 22 de julho de 2024 - 14:25:48


VERSÃO P. 4.1.0.14.8838 (10070004) LJB
2.0.1.4.0935



ANEXO IV
Fotos do Imóvel









