



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA SECRETARIA ESPECIALIZADA EM MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS
DAS VARAS DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DE CURITIBA - 2ª (SEGUNDA) VARA - FORO
CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mauá, 920 - 13º andar - Alto da Glória, Curitiba/PR - CEP: 80.030-200 - Fone: (41) 3210-7410

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 49.1, para instruir os **Autos nº 0011455-41.2018.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR (CNPJ 76.417.005/0001-86) em face de LUCIANO MICHALXUK (CPF 602.614.049-20), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Direitos sobre o imóvel de Matrícula nº 74.473 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, inscrição fiscal 88.253.043.011-3.

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis 4º REGISTRO DE IMÓVEIS Reg.: ENEIDE CUNICO SCHWAB C. P. F. 322.539.829-20	REGISTRO GERAL	FICHA 1
Rua Visconde do Rio Branco, 1341 - 1º andar Comarca de Curitiba - Estado do Paraná	MATRÍCULA Nº 74.473	RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Fração ideal do solo de 0,036616, que corresponderá à Casa nº 12, a qual será integrante do "BARCELONA RESIDENCE", a localizar-se na Rua Adão Lauro Vargas nº 359, nesta Cidade, em alvenaria, e terá a área construída privativa no pavimento térreo de 60,00m², área que ocupa no solo de 60,00m², área de terreno privativo destinado a jardim e quintal de 119,12m², área total de terreno privativo com 179,1200m², área comum de terreno (rua interna, calçadas de acesso e área de recreação) de 108,7175m², área total de terreno e quota de 287,8375m². Dito condomínio será edificado sobre o lote de terreno designado A-5-A-1, oriundo da subdivisão do lote A-5-A, que por sua vez é oriundo da subdivisão do lote A-5, este resultante da subdivisão do lote A, situado no Bairro Uberaba, neste Município, de formato triangular, medindo 150,70m de frente para a Rua Antonio Calheiro Rodrigues; do lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel, medindo 109,80m, em três linhas, sendo a primeira de 53,38m, onde confronta com os lotes fiscais nºs 011.000 e 010.000, a segunda de 16,32m, onde confronta com a Rua Adão Lauro Vargas, e a terceira de 40,10m, onde confronta com os lotes fiscais nºs 012.000 e 011.000, respectivamente; tendo na linha de fundos 152,00m, onde confronta com o eixo da linha de alta tensão da Copel; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 7.860,96m². Indicação Fiscal nº 88.253.043.000-8 do Cadastro Municipal. **PROPRIETÁRIOS:** **RENE HAUER e sua esposa VANDA LUZ HAUER**, casados sob o regime da comunhão universal de bens em 25/01/1969, ele brasileiro, engenheiro mecânico, CI rg nº 232.611-6/PR e CPF/MF nº 000.138.039-72, e ela brasileira, do lar, CI rg nº 2.054.272/PR, 000.138.039-72, e ela brasileira, do lar, CI rg nº 2.054.272/PR, 000.138.039-72.

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: Direitos sobre a Casa nº 12, integrante do "BARCELONA RESIDENCE", localizado na Rua Adão Lauro Vargas nº 359, nesta cidade, em alvenaria, com a área construída privativa de 134,19m², sendo 68,30m² no pavimento térreo e 65,89m² no outro pavimento, restando 110,82m² de terreno privativo destinado a jardim e quintal, área total de terreno privativo com 179,1200m², área comum de terreno (rua interna, calçadas de acesso e área de recreação) de 108,7175m², área total de térreo e quota de 287,8375m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 74.473 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, I.F. 88.253.043.011-3.

Localização: R. Adão Lauro Vargas, 359 - Uberaba, Curitiba - PR, 81560-550



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 14 (quatorze) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 530.000,00	110,00	R\$ 4.818,18
2	R\$ 1.549.000,00	139,00	R\$ 11.143,88
3	R\$ 1.800.000,00	255,00	R\$ 7.058,82
4	R\$ 2.690.000,00	255,00	R\$ 10.549,02
5	R\$ 3.500.000,00	377,00	R\$ 9.283,82
6	R\$ 1.890.000,00	413,00	R\$ 4.576,27
7	R\$ 649.000,00	110,00	R\$ 5.900,00
8	R\$ 2.800.000,00	255,00	R\$ 10.980,39
9	R\$ 750.000,00	132,00	R\$ 5.681,82
10	R\$ 1.830.000,00	236,00	R\$ 7.754,24
11	R\$ 729.000,00	145,00	R\$ 5.027,59
12	R\$ 1.480.000,00	229,00	R\$ 6.462,88
13	R\$ 3.990.000,00	466,00	R\$ 8.562,23
14	R\$ 750.000,00	167,00	R\$ 4.491,02

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercado são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização e área, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	VALOR AJUSTADO DO M ²
1	R\$ 530.000,00	110,00	R\$ 4.818,18	0,952	0,900	R\$ 4.102,78
2	R\$ 1.549.000,00	139,00	R\$ 11.143,88	1,009	0,900	R\$ 10.128,04

3	R\$ 1.800.000,00	255,00	R\$ 7.058,82	1,084	0,900	R\$ 6.942,77
4	R\$ 2.690.000,00	255,00	R\$ 10.549,02	1,084	0,900	R\$ 10.375,58
5	R\$ 3.500.000,00	377,00	R\$ 9.283,82	1,138	0,900	R\$ 9.635,03
6	R\$ 1.890.000,00	413,00	R\$ 4.576,27	1,151	0,900	R\$ 4.809,10
7	R\$ 649.000,00	110,00	R\$ 5.900,00	0,952	0,900	R\$ 5.023,97
8	R\$ 2.800.000,00	255,00	R\$ 10.980,39	1,084	0,900	R\$ 10.799,86
9	R\$ 750.000,00	132,00	R\$ 5.681,82	0,996	0,900	R\$ 5.090,31
10	R\$ 1.830.000,00	236,00	R\$ 7.754,24	1,073	0,900	R\$ 7.545,82
11	R\$ 729.000,00	145,00	R\$ 5.027,59	1,020	0,900	R\$ 4.623,16
12	R\$ 1.480.000,00	229,00	R\$ 6.462,88	1,069	0,900	R\$ 6.263,12
13	R\$ 3.990.000,00	466,00	R\$ 8.562,23	1,168	0,900	R\$ 9.147,70
14	R\$ 750.000,00	167,00	R\$ 4.491,02	1,056	0,900	R\$ 4.294,34
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²						R\$ 7.055,83

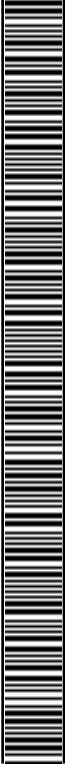
Para chegarmos ao valor do m² ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor final de R\$ 7.055,83 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem 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 25,64% 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 74.473 do 4º RI de Curitiba/PR, **avalio os Direitos sobre o imóvel por R\$ 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

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: P36ZN KUSBH WQVZL 8Q5HY



ANEXO I
Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01

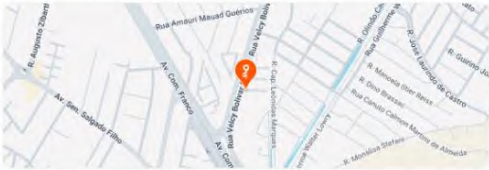


Casa - 110m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 530.000

Condomínio R\$ 100

Rua Velcy Bolívar Grando 465, Uberaba, Curitiba



113 m² tot.

110 m² útil

3 banheiros

2 vagas

3 quartos

1 suíte

17 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

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

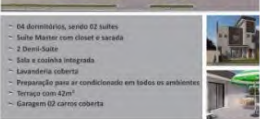
JOSUÉ SOUZA IMÓVEIS

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-bairro-uberaba-3004228008.html>

AMOSTRA 02



Casa - 139m² - 4 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 1.549.000

Condomínio R\$ 1 - IPTU R\$ 1

Rua Adão Lauro Vargas, nº 359, Uberaba, Curitiba



180 m² tot.

139 m² útil

5 banheiros

4 vagas

4 quartos

3 suítes

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

Valência Gold Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-4-dorms-4-vaga-139m-3007183805.html>

AMOSTRA 03



Casa - 255m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 1.800.000

Condomínio R\$ 667 - IPTU R\$ 420

Rua Capitão Leônidas Marques, 2727, Uberaba, Curitiba




255 m² tot.


255 m² útil


4 banheiros


2 vagas


3 quartos


1 suite


18 anos

Contate o anunciante

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

Magnifica Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-condominio-green-valle-conforto-3009752338.html>

AMOSTRA 04

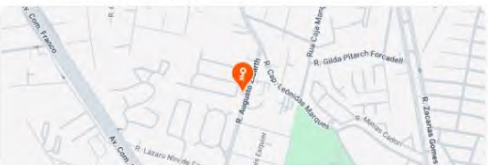


Casa - 255m² - 3 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 2.690.000

Condomínio R\$ 630 - IPTU R\$ 476

Rua Augusto Zibarth, 1245, Uberaba, Curitiba




255 m² tot.


255 m² útil


4 banheiros


4 vagas


3 quartos


2 suites


9 anos

Contate o anunciante

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

Magnifica Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-moderna-de-alto-padrao-no-condominio-2996542726.html>

AMOSTRA 05



Casa - 377m²

Venda R\$ 3.500.000

Condomínio R\$ 900

Rua Augusto Zibarth, 1081, Uberaba, Curitiba



377 m² tot. 377 m² útil

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

RDC CORRETORA DE IMÓVEIS

(41) 9111-1111 Ver o telefone

Casa em Condomínio, Uberaba, Curitiba, PR

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-uberaba-curitiba-pr-3007732514.html>

AMOSTRA 06



Casa - 413m² - 5 quartos - 5 vagas

Venda R\$ 1.890.000

Condomínio R\$ 413 - IPTU R\$ 241

Mãe do Catira 191, Uberaba, Curitiba



413 m² tot. 413 m² útil 4 banheiros 5 vagas 5 quartos 2 suítes

42 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

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

Contatar

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

RZBROKERS

Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-5-quartos-5-vagas-a-venda-no-3000840842.html>

AMOSTRA 07

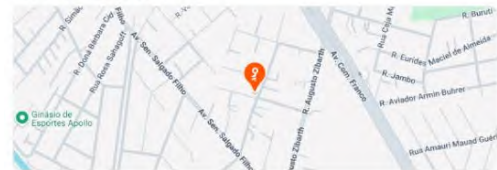


Casa - 110m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 649.000

Condomínio R\$ 1 - IPTU R\$ 1

Rua Luiz Gallieni, nº 249, Uberaba, Curitiba



140 m² tot.

110 m² útil

3 banheiros

2 vagas

3 quartos

1 suite

1 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

Casa Prates Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-3-dorms-110m-2-vagas-3002136731.html>

AMOSTRA 08

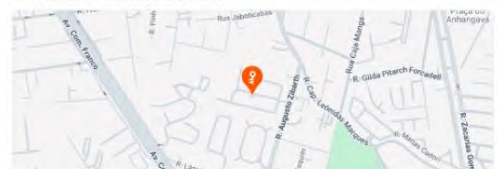


Casa - 255m² - 3 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 2.800.000

Condomínio R\$ 627 - IPTU R\$ 476

Rua Augusto Zibarth 1245, Uberaba, Curitiba



378 m² tot.

255 m² útil

4 banheiros

4 vagas

3 quartos

2 suites

11 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

Casa Prates Imóveis

(41) 3111-1111

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/deslumbrante-casa-a-venda-no-uberaba-3000920893.html>

AMOSTRA 09



Casa - 132m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 750.000
Condomínio R\$ 1 - IPTU R\$ 500

Rua Jaboticabas, nº 78, Uberaba, Curitiba



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

Valência Gold Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

132 m² tot.

132 m² útil

3 banheiros

2 vagas

3 quartos

1 anos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-3-dorms-2-vagas-132m-3006688679.html>

AMOSTRA 10



Casa - 236m² - 3 quartos - 6 vagas

Venda R\$ 1.830.000
Condomínio R\$ 400 - IPTU R\$ 270

R. Julio Maito Sobrinho 301, Uberaba, Curitiba



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

Imóveis de Primeira - Norte

419912

Ver o telefone

240 m² tot.

236 m² útil

3 banheiros

6 vagas

3 quartos

1 suite

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-zandona-03-dormitorios-3007826555.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: P46ZN KUSBH WQVZL 8Q5HY

Casa - 145m² - 3 quartos - 2 vagas

Valor R\$ 729.000

Aluguel R\$ 8.900

Condomínio R\$ 900 - IPTU R\$ 150

R. Simão Brante, 1201, Uberaba, Curitibaba

 192 m² tot.
 145 m² útil
 3 banheiros
 2 vagas
 3 quartos
 1 suite

 10 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Qual Quero ser contatado sobre este imóvel em vende que si em imobiliário

Contatar

Contate per WhatsApp

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

eduardo

4199

Ver o telefone

AMOSTRA 12

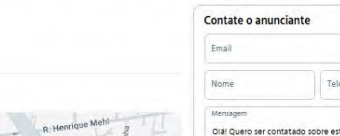



Casa - 229m² - 3 quartos - 2 vagas

Valor R\$ 1.480.000

Condomínio R\$ 482

📍 CORONEL JOSE CARVALHO DE OLIVEIRA 1756, Uberaba, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

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

Contatar 📧

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

IDEALLE IMÓVEIS

(41) 3111-1111

Ver o telefone 📞

229 m² tot.

229 m² útil

4 banheiros

2 vagas

3 quartos

4 anos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-3005505246.html>



AMOSTRA 13



Casa - 466m² - 4 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 3.990.000

Condomínio R\$ 2.900 - IPTU R\$ 826

Rua Eng. Ademar Munhoz 482, Uberaba, Curitiba



712 m² tot.

466 m² útil

7 banheiros

4 vagas

4 quartos

4 suítes

10 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Identidade/CPF

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

DEBONNA

Debonna Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-4-dormitorios-mobiliada-r\\$-3002721358.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-4-dormitorios-mobiliada-r$-3002721358.html)

AMOSTRA 14



Casa - 167m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 750.000

IPTU R\$ 1.911

Rua Maria Luiza Bazzani Natal 166, Uberaba, Curitiba



103 m² tot.

167 m² útil

4 banheiros

3 vagas

3 quartos

1 suíte

10 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Identidade/CPF

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

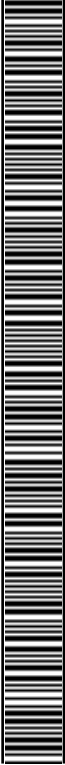
JOSUE SOUZA IMOVEIS

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sobrado-triplex-em-frente-a-rua-no-bairro-2998946409.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: P36ZN KUSBH WQVZL 8Q5HY



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)^(1/4) quando ≠ menor que 30%
Fa = (A/Ar)^(1/8) quando ≠ maior que 30%
Sendo:
Fa = fator área
A = área principal
Ar = área referência

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

Sendo:
Vaj = valor m² ajustado
N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada – t × (S÷√n)
L. superior = média ajustada + t ×(S÷√n)

média	7.055,83
intervalo de confiança	80%
n-1	13
n	14
t Student	1,350
desvio padrão	2506,763439
raiz de n	3,741657387
resultado	904,4469583
inferior	6.151,38
superior	7.960,27
% em torno da média	0,2564
Grau III ≤ 30%	25,64%

CONCLUSÃO FINAL

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

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

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 7.055,83

Área Edificada (m²) = 134,19m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 950.000,00



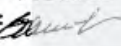
ANEXO III

Documentação do Imóvel

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis 4º REGISTRO DE IMÓVEIS Reg.: ENEIDE CUNICO SCHWAB C. P. F. 322.539.829-20 Rua Visconde do Rio Branco, 1341 - 1º andar Comarca de Curitiba - Estado do Paraná	REGISTRO GERAL	FICHA 1
	MATRÍCULA Nº 74.473	RUBRICA 

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Fração ideal do solo de 0,036616, que corresponderá à Casa nº 12, a qual será integrante do "BARCELONA RESIDENCE", a localizar-se na Rua Adão Lauro Vargas nº 359, nesta Cidade, em alvenaria, e terá a área construída privativa no pavimento térreo de 60,00m², área que ocupa no solo de 60,00m², área de terreno privativo destinado a jardim e quintal de 119,12m², área total de terreno privativo com 179,1200m², área comum de terreno (rua interna, calçadas de acesso e área de recreação) de 108,7175m², área total de terreno e quota de 287,8375m². Dito condomínio será edificado sobre o lote de terreno designado A-5-A-1, oriundo da subdivisão do lote A-5-A, que por sua vez é oriundo da subdivisão do lote A-5, este resultante da subdivisão do lote A, situado no Bairro Uberaba, neste Município, de formato triangular, medindo 150,70m de frente para a Rua Antonio Calheiro Rodrigues; do lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel, medindo 109,80m, em três linhas, sendo a primeira de 53,38m, onde confronta com os lotes fiscais nºs 011.000 e 010.000, a segunda de 16,32m, onde confronta com a Rua Adão Lauro Vargas, e a terceira de 40,10m onde confronta com os lotes fiscais nºs 012.000 e 011.000, respectivamente; tendo na linha de fundos 152,00m, onde confronta com o eixo da linha de alta tensão da Copel; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 7.860,996m². Indicação Fiscal nº 88.253.043.000-8 do Cadastro Municipal.

PROPRIETÁRIOS: RENE HAUER e sua esposa VANDA LUZ HAUER, Casados sob o regime da comunhão universal de bens em 25/01/1969, ele brasileiro, engenheiro mecânico, CI rg nº 232.611-6/PR e CPF/MF nº 000.138.039-72, ela brasileira, do lar, CI rg nº 2.054.272/PR, CPF/MF nº 817.440.999-87, residentes e domiciliados na Avenida João Gualberto nº 411, em Curitiba-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 52.856 do RG-2 deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (Dz) Curitiba, 16 de setembro de 2008. REGISTRADORA: 

OBSERVAÇÃO: Os elementos caracterizadores do imóvel desta matrícula foram fornecidos pelas partes nos termos do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1-74.473-COMPRA E VENDA: Protocolado sob nº 208.361, em data de 31/07/2008. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 06/06/2008, às fls. 104, do livro nº 60-N, da Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 19/06/2008, às fls. 121, do livro 60-N, e da Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 26/08/2008, às fls. 174, do livro 60-N, todas nas Notas do Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Tranqueira, Município e Comarca de Almirante Tamandaré-PR, das quais uma cópia fica aqui arquivada e do requerimento datado de 15/08/2008, aqui arquivado, RENE HAUER e sua esposa VANDA LUZ HAUER, ambos já qualificados, venderam o imóvel descrito nesta matrícula a NETZ EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua André de Barros nº 678, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 68.567.361/0001-58. Valor da Compra e Venda: R\$200.004,00 (duzentos mil e quatro reais), incluindo-se outros imóveis do título, sendo que ao imóvel desta matrícula foi

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA
-74.473-



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

atribuído o valor de R\$7.143,00, sendo que o valor total será integralizado da seguinte forma: a) R\$17.332,00 já quitados; b) - 04 (quatro) parcelas mensais e consecutivas de R\$2.500,00, com vencimentos para 15/02/2008, 15/03/2008, 15/04/2008 e 15/05/2008, parcelas estas já quitadas, do que os vendedores dão quitação; c) 44 (quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas de R\$2.788,00, tendo vencido a primeira em 15/06/2008, a qual já encontra-se quitada e as demais 43 (quarenta e três) parcelas, nos mesmos valores, com vencimentos mensais e sucessivos a partir de 15/07/2008. As parcelas vincendas serão reajustadas anualmente pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, a partir de 15/06/2008. Os restantes R\$50.000,00 serão pagos aos 15/02/2012, sem qualquer correção; As parcelas antes mencionadas deverão ser pagas nos seus respectivos vencimentos, contra recibos emitidos pelos vendedores à compradora. As partes convencionaram que as parcelas antes mencionadas são emitidas em caráter "PRÓ-SOLUTO" ITBI nº 30853/2008 (recolhido sobre a quantia de R\$54.200,00). Recolhido o Funrejus no valor de R\$400,00 (incluindo outros imóveis do título), conforme guia aqui arquivada. Custas: 4312(vrc)-R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 16 de setembro de 2008. REGISTRADORA:

Av.2-74.473-**ALTERAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA**:Protocolado sob nº 219.694, em 02/10/2009. Nos termos do requerimento e demais documentos que ficam arquivados neste Cartório (plantas/projeto de substituição aprovado pela P.M.C.), averba-se a alteração da área global construída que terá a Casa nº 12, integrante do "**BARCELONA RESIDENCE**", objeto desta matrícula para: 134,19m², sendo 68,30m² no pavimento térreo e 65,89m² no outro pavimento, restando 110,82m² de área de jardim. Custas: 315(vrc)-R\$33,07. O referido é verdade e dou fé. (jm/jb/ambv). Curitiba, 09 de outubro de 2009. REG:

Av.3-74.473-**CONCLUSÃO**:Protocolado sob nº 219.694, em 02/10/2009. Nos termos do requerimento, Certificado de Conclusão nº 288709, expedido em 27/09/2009, pela Prefeitura Municipal, CND do INSS nº 373162009-14001012, emitida em 28/09/2009 e Guia Art/Crea nºs 20083847428, 20083848246 e 20093512947, que ficam arquivados neste Cartório, averba-se que a casa nº 12, com a área construída de 134,19m², integrante do Barcelona Residence, desta matrícula foi concluída. Valor da Construção: R\$229.807,66. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$459,61 conforme guia nº 09026039100074272 aqui arquivada (inclusive nestes valores o imóvel da matrícula nº 74.613 deste Ofício). Custas: 2156(vrc)-R\$226,38. O referido é verdade e dou fé. (jm/jb/ambv). Curitiba, 09 de outubro do ano de 2009. REGISTRADORA:

Av.4-74.473-**COMPLEMENTAÇÃO DE INDICAÇÃO FISCAL**:Protocolado sob nº 221.220, em data de 02/12/2009. Nos termos da guia de ITBI nº 53245/2009, aqui arquivada, averba-se que o imóvel possui a **Indicação Fiscal nº 88.253.043.011-3** do Cadastro Imobiliário Municipal. Custas: Nihil. O referido é verdade e dou fé. (JB/Is). Curitiba, 16 de dezembro de 2009. REGISTRADORA:

SEGUIE



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

FOLHA

-2-

Mat.74.473

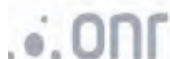
CONTINUAÇÃO

R.5-74.473-**COMPRA E VENDA**:Protocolado sob nº 221.220 em data de 02/12/2009. Nos termos do Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores/Fiduciários, datado de 30/11/2009, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5049 de 29/06/1966, do qual uma via fica arquivada, NETZ EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel descrito nesta matrícula a **LUCIANO MICHALXUK** e sua esposa **ERIKA APARECIDA DE SOUZA MICHALXUK**, brasileiros, casados pelo o regime da Comunhão Parcial de Bens, em data de 12/12/1987, ele advogado, portador da CI rg nº 202.992.080-4/RS, inscrito no CPF/MF nº 602.614.049-20, ela instrutora, portadora da CI rg nº 4.590.922-0/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 965.593.229-04, residentes e domiciliados na Rua Mercedes Seiler Rocha nº 316, Curitiba-PR. Valor da compra e venda: R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Recursos próprios: R\$21.200,89; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$11.799,11; Financiamento concedido pela CEF: R\$187.000,00. ITBI nº 53245/2009 (recolhido sobre a quantia de R\$220.000,00). Recolhido o Funrejus no valor de R\$440,00, conforme guia nº 09047033700074271, aqui arquivada. Emitida a DOI. Ficam arquivadas: a) CND/INSS nº 048302009-14001012, emitida em 24/07/2009; b) Certidão de Tributos Federais, emitida em 27/10/2009. Custas: 4312(vrc)-R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (JB/Is). Curitiba, 16 de dezembro de 2009. REGISTRADORA:

R.6-74.473-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**:Nos termos do título que deu origem ao registro nº 5, os adquirentes/devedores/fiduciários, lá mencionados, alienaram em caráter fiduciário o imóvel descrito nesta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor da dívida: R\$187.000,00. Prazo em meses de amortização: 360. Taxa anual de juros: Nominal de 10,0262% e Efetiva de 10,5000%. Valor da garantia fiduciária: R\$219.084,00. Demais condições constantes do contrato. Custas: 2156(vrc)-R\$226,38. O referido é verdade e dou fé. (JB/Is). Curitiba, 16 de dezembro de 2009.REG.

R-07/74.473 - **PENHORA**: Protocolado sob nº 380.244, em 09/08/2023. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 05/07/2022, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de Curitiba/PR, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 0011455-41.2018.8.16.0185, na qual figuram como Exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como Executado **LUCIANO MICHALXUK**, inscrito no CPF/MF sob nº 602.614.049-20, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula fica **PENHORADO** para garantia da dívida. Valor da causa: R\$2.972,82 (dois mil e novecentos e setenta e dois reais e oitenta e dois centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por

SEGUIE



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

ocasião do pagamento. Selo Funarpen: SFR11.AJv1P.M4G8J-Qz7Hk.F389q. Curitiba-PR, 16 de agosto de 2023.

Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-08/74.473 - PENHORA: Protocolado sob nº 400.262, em 09/12/2024. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 26/05/2023, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos sob nº 0006163-51.2013.8.16.0185, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como executado LUCIANO MICHALXUK, inscrito no CPF/MF sob nº 602.614.049-20, para fazer constar que os direitos sobre a parte ideal do imóvel da presente matrícula, pertencentes ao executado Luciano Michalxuk, ficam PENHORADOS para garantia da dívida. Valor da causa: R\$ 3.055,36 (três mil e cinquenta e cinco reais e trinta e seis centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.WJDVP.FA3Jc-azv1J.F389q. Curitiba-PR, 16 de dezembro de 2024.

Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-09/74.473 - PENHORA: Protocolado sob nº 401.539, em 16/01/2025. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora expedido em 27/10/2023, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos sob nº 0018873-35.2015.8.16.0185, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como executado LUCIANO MICHALXUK, inscrito no CPF/MF sob nº 602.614.049-20, para fazer constar que os direitos sobre a fração ideal do imóvel da presente matrícula, pertencente ao executado, ficam PENHORADOS para garantia da dívida. Valor da causa: R\$ 2.494,65 (dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.8JcWP.CQUZZ-bRXLz.F389q. Curitiba-PR, 23 de janeiro de 2025.

Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-10/74.473 - PENHORA: Protocolado sob nº 402.396, em 05/02/2025. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 10/08/2023, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos sob nº 0015658-80.2017.8.16.0185, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como executado LUCIANO MICHALXUK, inscrito no CPF/MF sob nº 602.614.049-20, para fazer constar que os direitos sobre a fração ideal do imóvel da presente matrícula, pertencentes ao executado, ficam PENHORADOS para garantia da dívida. Valor da causa: R\$ 1.499,79 (um mil, quatrocentos e noventa e nove reais e setenta e nove centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na

SEGUIR



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

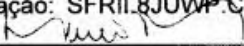
L

FOLHA

03F

Mat./74.473

CONTINUAÇÃO

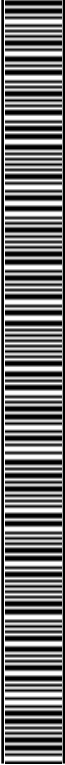
conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de
fiscalização: SFRIL8JUWP-CQUZZ-pROLz.F389q. Curitiba-PR, 13 de fevereiro de 2025.
Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial
Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84

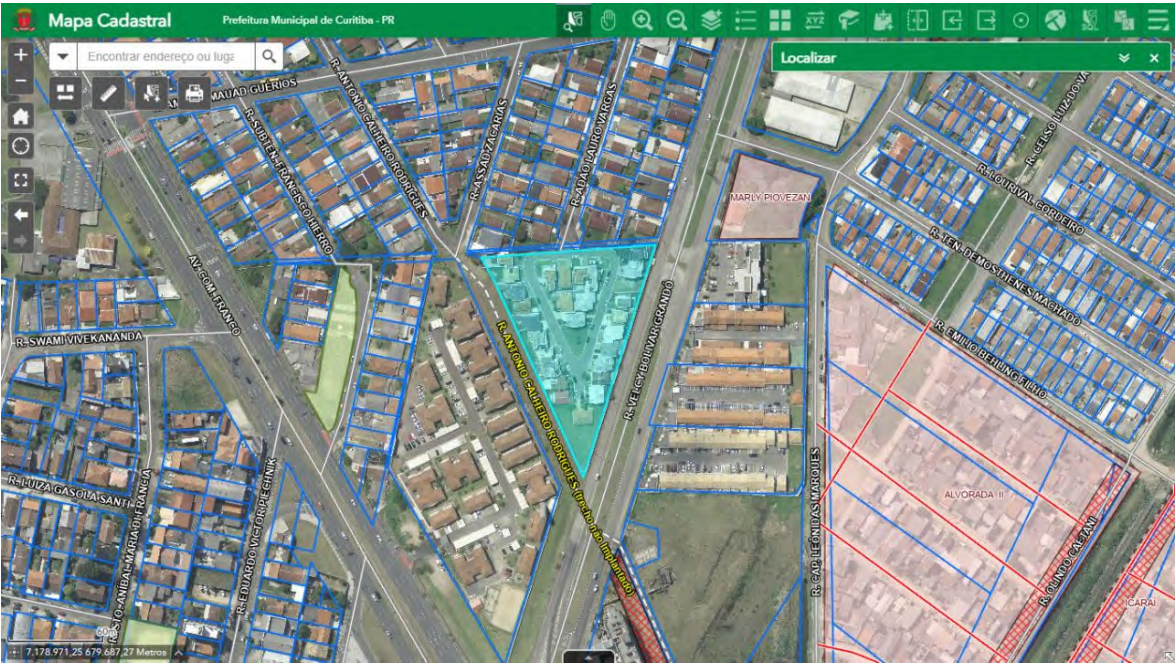
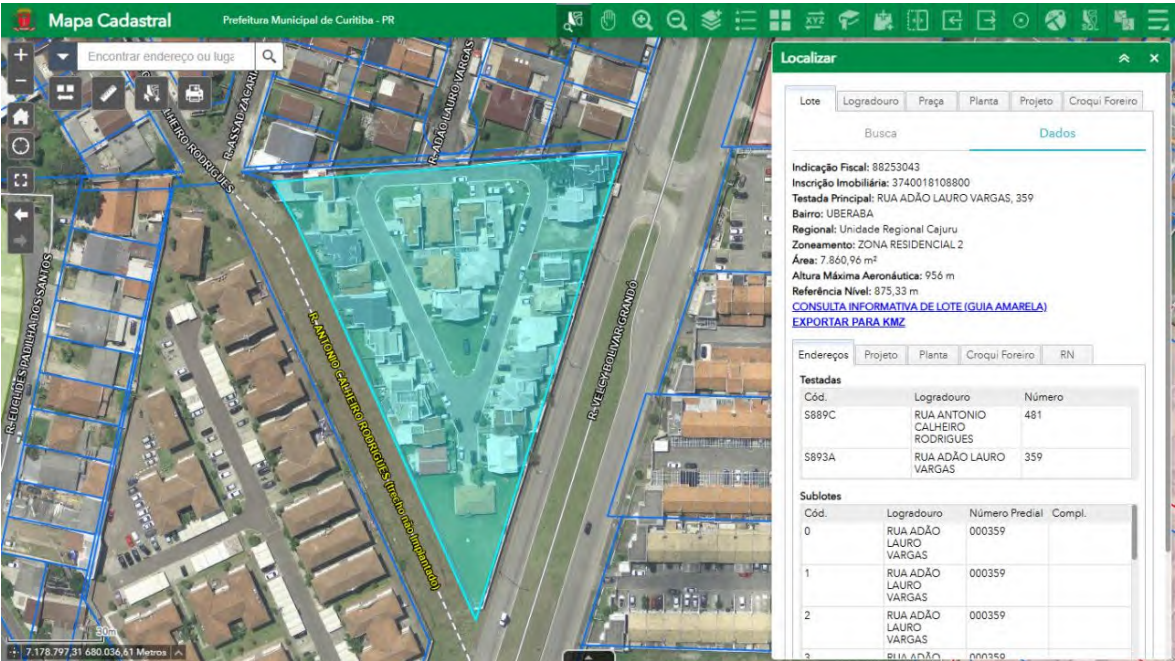
Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P36ZN KUSBH WQVZL 8Q5HY



ANEXO IV
Fotos do Imóvel



