



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) VARA CÍVEL DE CURITIBA – FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ
Av. Cândido de Abreu, 535 – 11º andar – Centro Cívico, Curitiba/PR – CEP: 80.530-000 – Fone: (41) 3222-2476

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 266.1 para instruir os **AUTOS Nº 0009774-26.2006.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM RODRIGO FLAT SERVICE (CNPJ 02.094.276/0001-01) em face de JOÃO PAULO FERREIRA DE ANDRADE (CPF 053.443.829-60) e THIAGO ANDRADE DE SOUZA (CPF 052.922.549-24), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 30.516 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 32.074.086.010-4.

 Valide aqui este documento Curitiba - CARTÓRIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS Praça Osório 379 - 10.º Andar Conj. 1001 - Fone: 233-7282 Dra. Milene Berthier Name Lucchesi Oficial Titular - C.F.F. 583 084 409-59 Dr. Antonio Carlos Lucchesi Filho JURAMENTADO CURITIBA - PARANÁ	LIVRO 2 - 083246.2.0030516-40 REGISTRO GERAL MATRÍCULA N.º 30.516	FICHA - 1 - RUBRICA 
	IMÓVEL - Apartamento sob nº 101, tipo "A", cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a indicação fiscal nº.... 32-074-086.010-4, com a área real privativa de 25,1100m², área de uso comum de 8,5363m², área real total de 33,6463m², localizado.. no primeiro pavimento tipo, do EDIFÍCIO DOM RODRIGO FLAT SERVICE, situado à rua Aristides Teixeira, nº 135, nesta Cidade e a fração ideal de 9,5423m² ou 0,009305 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, terreno este constituído do lote "A", com a indicação fiscal nº 32-074-076.000 do Cadastro Municipal, de forma irregular, medindo 25,10m (vinte e cinco metros e dez centímetros) na divisa com o lote "B" (onde futuramente fará frente para o novo alinhamento da Rua Aristides Teixeira, antigo prolongamento da Rua Roberto Barroso, antiga rua Jataí), 21,90m (vinte e um metros e noventa centímetros) do lado direito de quem do novo alinhamento da Rua Aristides Teixeira (antigo prolongamento da Rua Roberto Barroso, antiga Rua Jataí) olha o imóvel, onde confronta com o lote 33.000, de fletindo à direita numa linha de 14,00m (quatorze metros), onde confronta também com o lote 33.000, 18,00m (dezoito metros) de frente para a Avenida Euclides Bandeira, 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) na divisa com o lote 74.000 e 34,20m (trinta e quatro metros e vinte centímetros) na linha de fundos confrontando com os lotes 35.000 e 36.000, com a área de 1.025,50m²..... PROPRIETÁRIA - GERIT' EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com se	

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. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo Direto 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. O tratamento dos dados coletados, foi adotado o procedimento de inferência estatística com o objetivo de garantir maior consistência, imparcialidade e precisão à estimativa do valor de mercado.

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento sob nº 101, Tipo "A", com a área real privativa de 25,1100m², área de uso comum de 8,5363m², área real total de 33,6463m², localizado no primeiro pavimento tipo, do EDIFÍCIO DOM RODRIGO FLAT SERVICE, situado à Rua Aristides Teixeira, nº 135, nesta Cidade, com demais confrontações, medições e características na matrícula 30.516 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF: 32.074.086.010-4.

Localização: Rua Aristides Teixeira, 135 – Centro Cívico, Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA FACHADA DO CONDOMÍNIO

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando 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:

Nº	VALOR OFERTA	ÁREA PRIV.	ÁREA TOTAL	DORM.	VAGAS	IND. FISCAL	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	25,11	33,65	1	0	2.245,00	
1	370.000,00	53,00	80,00	2	1	2.246,00	6.981,13
2	470.000,00	35,00	56,00	1	0	4.778,63	13.428,57
3	250.000,00	24,00	29,00	1	0	2.245,00	10.416,67
4	390.000,00	42,00	61,00	1	0	2.642,36	9.285,71
5	470.000,00	38,00	59,00	1	0	4.778,63	12.368,42
6	449.000,00	38,00	59,00	1	0	4.778,63	11.815,79
7	410.000,00	44,00	57,00	1	1	2.642,36	9.318,18
8	450.000,00	38,00	59,00	1	0	4.778,63	11.842,11
9	339.000,00	25,00	30,00	1	0	2.245,00	13.560,00
10	410.000,00	29,00	44,00	1	0	4.778,63	14.137,93
11	380.000,00	32,00	56,00	1	0	4.778,63	11.875,00
12	230.000,00	25,00	33,00	1	0	2.245,00	9.200,00
13	390.000,00	32,00	46,00	1	0	4.778,63	12.187,50
14	299.000,00	24,00	29,00	1	0	2.245,00	12.458,33

O valor do avaliando foi obtido por inferência estatística por meio de regressão linear, conforme dados apresentados no Anexo II – Relatórios estatísticos e regressão linear.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de inferência estatística e regressão linear, utilizando método comparativo direto de dados de mercado, vistoria *in loco*, vistoria aérea com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 30.516 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 253.000,00 (Duzentos e Cinquenta Três Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

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: PJSVH KM7XW VU2PB 6VL63



  R\$ 370.000 Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Mateus Lima, 896, Centro Cívico, Curitiba	AMOSTRA 01 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-centro-civico-80m2-RS370000/id-38688910/ área total 80m² área priv. 53m² dormitórios: 2 Vaga: 1 valor R\$ 370.000,00
  R\$ 470.000 Mobiliado, andar alto e sacada com vista - excelente localização!	AMOSTRA 02 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-56m2-RS470000/id-28243058/ área total 56m² área priv. 35m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 470.000,00
  R\$ 250.000 Apartamento com 1 dormitório à venda, 24 m² por R\$ 250.000,00 - Centro Cívico - Curitiba	AMOSTRA 03 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-RS250000/id-7232370/ área total 24m² área priv. 24m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 250.000,00
  R\$ 390.000 Apartamento 1 Quarto no Centro Cívico - Conforto, Praticidade e Localização Privilegiada!	AMOSTRA 04 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-42m2-RS390000/id-39022908/ área total 61m² área priv. 42m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 390.000,00
  R\$ 470.000 Sol de tarde, sacada privativa e uma localização privilegiada!	AMOSTRA 05 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-59m2-RS470000/id-32218398/ área total 59m² área priv. 38m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 470.000,00

 R\$ 449.000 Apartamento com 1 quarto à venda na Avenida Conselheiro Almeida, 75, Centro Cívico, Curitiba, Paraná.	AMOSTRA 06 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-59m2-RS449000/id-21700297/ área total 59m² área priv. 38m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 449.000,00
 R\$ 410.000 Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Conselheiro Almeida, 75, Centro Cívico, Curitiba, Paraná.	AMOSTRA 07 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-pr-curitiba-centro-civico-57m2-RS410000/id-39195133/ área total 57m² área priv. 44m² dormitórios: 1 Vaga: 1 valor R\$ 410.000,00
 R\$ 450.000 Apartamento com 1 quarto à venda na Avenida Conselheiro Almeida, 75, Centro Cívico, Curitiba, Paraná.	AMOSTRA 08 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-59m2-RS450000/id-32218399/ área total 59m² área priv. 38m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 450.000,00
 R\$ 339.000 Shooflo Mobiliário Ideal para Investir em Aluguel no Centro Cívico - Curitiba, Paraná.	AMOSTRA 09 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/kitnet-a-venda-pr-curitiba-centro-civico-30m2-RS339000/id-34675426/ área total 30m² área priv. 25m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 339.000,00
 R\$ 410.000 Apartamento com 1 quarto à venda na Avenida Conselheiro Almeida, 75, Centro Cívico, Curitiba, Paraná.	AMOSTRA 10 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-44m2-RS410000/id-29549427/ área total 44m² área priv. 29m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 410.000,00

 R\$ 380.000 Apartamento a venda no Rio do Ouro, Centro Cívico, Curitiba	AMOSTRA 11 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-pr-curitiba-centro-civico-RS380000/id-37549558/ área total 32m² área priv. 32m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 380.000,00
 R\$ 230.000 Kitnet a venda no Rio do Ouro, Centro Cívico, Curitiba	AMOSTRA 12 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/kitnet-a-venda-pr-curitiba-centro-civico-25m2-RS230000/id-37520894/ área total 25m² área priv. 25m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 230.000
 R\$ 390.000 Kitnet / Studio a venda no Rio do Ouro, Centro Cívico, Curitiba	AMOSTRA 13 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/kitnet-a-venda-pr-curitiba-centro-civico-46m2-RS390000/id-38699340/ área total 46m² área priv. 32m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 390.000,00
 R\$ 299.000 Studio a venda no Rio do Ouro, Centro Cívico, Curitiba	AMOSTRA 14 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-civico-RS299000/id-34020200/ área total 24m² área priv. 24m² dormitórios: 1 Vaga: ... valor R\$ 299.000,00



ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0009774-26.2006.8.16.0001
Modelo:	MCDDM
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	24,00	53,00	29,00	34,21
Area total	29,00	80,00	51,00	49,86
Dormitórios	1,00	2,00	1,00	1,07
Vagas de garagem	0,00	1,00	1,00	0,14
Indice Fiscal	2.245,00	4.778,63	2.533,63	3.568,65
Valor total	230.000,00	470.000,00	240.000,00	379.071,43

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9453600 / 0,9453600
Coefficiente de determinação:	0,8937056
Fisher - Snedecor:	13,45
Significância do modelo (%):	0,10

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	67556034689,564	5	13511206937,913	13,453
Não Explicada	8034893881,864	8	1004361735,233	
Total	75590928571,429	13		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor total = -819149,7359 -18337123,99 / Area privativa +13755806,49 / Area total -11835,15789 * Dormitórios - 16334,19846 * Vagas de garagem +181833,2523 * ln (Índice Fiscal)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-2,63	3,00
Area total	1/x	1,82	10,66
Dormitórios	x	-0,24	82,00
Vagas de garagem	x	-0,36	72,46
Índice Fiscal	ln(x)	3,33	1,03
Valor total	y	-1,72	12,39

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,96	-0,46	-0,57	-0,32	-0,72
Area total	x2	0,96	0,00	-0,36	-0,39	-0,54	-0,78
Dormitórios	x3	-0,46	-0,36	0,00	0,68	-0,31	-0,03
Vagas de garagem	x4	-0,57	-0,39	0,68	0,00	-0,36	0,06
Índice Fiscal	x5	-0,32	-0,54	-0,31	-0,36	0,00	0,77
Valor total	y	-0,72	-0,78	-0,03	0,06	0,77	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,96	0,16	0,38	0,80	0,68
Area total	x2	0,96	0,00	0,27	0,26	0,82	0,54
Dormitórios	x3	0,16	0,27	0,00	0,36	0,22	0,08
Vagas de garagem	x4	0,38	0,26	0,36	0,00	0,03	0,13
Índice Fiscal	x5	0,80	0,82	0,22	0,03	0,00	0,76
Valor total	y	0,68	0,54	0,08	0,13	0,76	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	370.000,00	370.000,00	0,00	0,0000%	0,000000	0,00487300
2	470.000,00	431.211,48	38.788,52	8,2529%	1,223934	0,05022500
3	250.000,00	282.415,59	-32.415,59	-12,9662%	-1,022843	0,10183300
4	390.000,00	390.663,91	-663,91	-0,1702%	-0,020949	0,00156700
5	470.000,00	460.083,27	9.916,73	2,1099%	0,312913	0,00528100
6	449.000,00	460.083,27	-11.083,27	-2,4684%	-0,349722	0,00659700
7	410.000,00	410.000,00	0,00	0,0000%	0,000000	0,00000000
8	450.000,00	460.083,27	-10.083,27	-2,2407%	-0,318168	0,00546000
9	339.000,00	297.166,19	41.833,81	12,3404%	1,320025	0,16908100
10	410.000,00	389.807,25	20.192,75	4,9251%	0,637163	0,03962200
11	380.000,00	382.094,18	-2.094,18	-0,5511%	-0,066080	0,00210800
12	230.000,00	255.481,93	-25.481,93	-11,0791%	-0,804058	0,15872100
13	390.000,00	435.494,05	-45.494,05	-11,6651%	-1,435521	0,15806900
14	299.000,00	282.415,59	16.584,41	5,5466%	0,523305	0,02665500

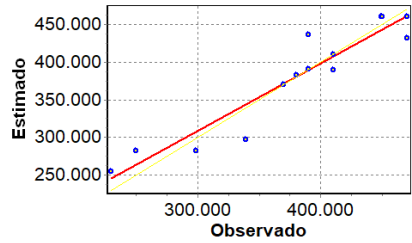
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

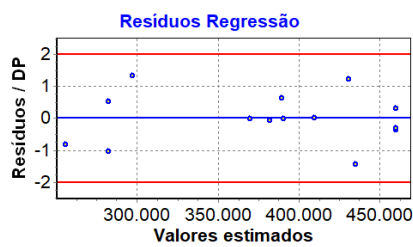


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

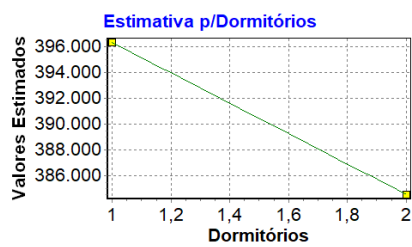
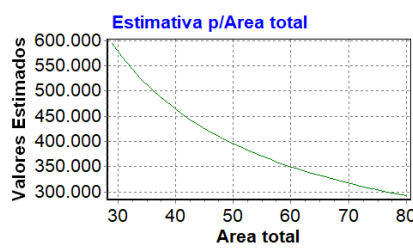
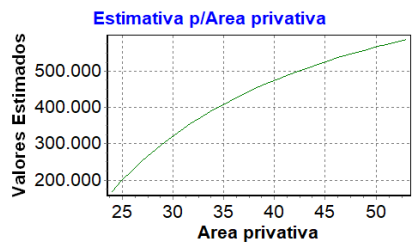
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

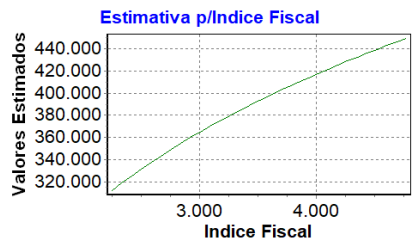
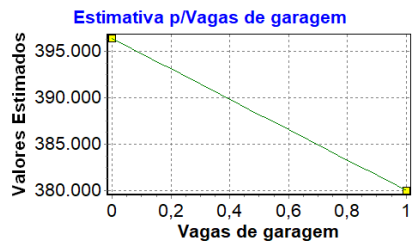


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Area total	Dormitórios	Vagas de garagem	Índice Fiscal	Valor total
1		53,00	80,00	2	1	2.246,00	370.000,00
2		35,00	56,00	1	0	4.778,63	470.000,00
3		24,00	29,00	1	0	2.245,00	250.000,00
4		42,00	61,00	1	0	2.642,36	390.000,00
5		38,00	59,00	1	0	4.778,63	470.000,00
6		38,00	59,00	1	0	4.778,63	449.000,00
7		44,00	57,00	1	1	2.642,36	410.000,00
8		38,00	59,00	1	0	4.778,63	450.000,00
9		25,00	30,00	1	0	2.245,00	339.000,00
10		29,00	44,00	1	0	4.778,63	410.000,00
11		32,00	56,00	1	0	4.778,63	380.000,00
12		25,00	33,00	1	0	2.245,00	230.000,00
13		32,00	46,00	1	0	4.778,63	390.000,00
14		24,00	29,00	1	0	2.245,00	299.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	217.781,48	13,13%	
Valor Médio	250.688,14	-	III
Valor Máximo	283.594,81	13,13%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Area privativa	25,11	Não
Area total	33,65	Não
Dormitórios	1,00	Não
Vagas de garagem	0,00	Não
Índice Fiscal	2.245,00	Não

19) **VALOR ARREDONDADO:**

R\$ 253.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Três Mil Reais).

ANEXO III

Documentação do Imóvel

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: PJSVH KM7XW VU2PB 6VL63





Valide aqui
este documento

CURITIBA - CARTÓRIO DO 2º
REGISTRO DE IMÓVEIS
Praça Osório 379 - 10.º Andar
Cenj. 1001 - Fone: 233-7282
Dra. Milene Berthier Name Lucchesi
Oficial Titular - C.F.F. 583 084 409-59
Dr. Antonio Carlos Lucchesi Filho
JURAMENTADO
CURITIBA - PARANÁ

LIVRO 2 -

083246.2.0030516-40

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º 30.516

RUBRICA

IMÓVEL - Apartamento sob nº 101, tipo "A", cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a indicação fiscal nº.... 32-074-086.010-4, com a área real privativa de 25,1100m², área de uso comum de 8,5363m², área real total de 33,6463m², localizado.. no primeiro pavimento tipo, do **EDIFÍCIO DOM RODRIGO FLAT SERVICE**, situado à rua Aristides Teixeira, nº 135, nesta Cidade e a fração ideal de 9,5423m² ou 0,009305 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, terreno este constituído do lote "A", com a indicação fiscal nº 32-074-076.000 do Cadastro Municipal, de forma irregular, medindo 25,10m (vinte e cinco metros e dez centímetros) na divisa com o lote "B" (onde futuramente fará frente para o novo alinhamento da Rua Aristides Teixeira, antigo prolongamento da Rua Roberto Barroso, antiga rua Jataí), 21,90m (vinte e um metros e noventa centímetros) do lado direito de quem do novo alinhamento da Rua Aristides Teixeira (antigo prolongamento da Rua Roberto Barroso, antiga Rua Jataí) olha o imóvel, onde confronta com o lote 33.000, de fletindo à direita numa linha de 14,00m (quatorze metros), onde confronta também com o lote 33.000, 18,00m (dezoito metros) de frente para a Avenida Euclides Bandeira, 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) na divisa com o lote 74.000 e 34,20m (trinta e quatro metros e vinte centímetros) na linha de fundos confrontando com os lotes 35.000 e 36.000, com a área de 1.025,50m².....

PROPRIETÁRIA - GERIT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em Curitiba, à Rua Aristides Teixeira, nº 135, no Centro Cívico, inscrita no CGC/MF sob nº 80.823.560/0001-85.....

REGISTRO ANTERIOR - R-6 da matrícula nº 17.514 do Livro 02, Registro Geral deste Cartório, datado de 14 de Setembro de 1.990.....

Curitiba, 26 de Agosto de 1.992.- O Oficial:

R-1/M-30.516 - Por escritura pública lavrada às fls. 045 do livro 385-N, aos 17 de Agosto de 1.992, nas notas do 9º Tabelião desta Capital, a firma **GERIT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, supra identificada, vendeu o imóvel que consta desta matrícula a **JOSÉ CLEMENTE PRATES**, estudante, solteiro, menor púbere, nascido em data de 04 de Outubro de 1.973, possuidor da CI-nº.... 6.330.462(PR), inscrito no CPF/MF sob nº 846.191.716-20, no ato da escritura assistido por sua mãe **HILDA PRATES**, solteira, maior, professora aposentada, portadora da CI-RG.nº 319.395-0(PR), inscrita no CIC/MF sob nº 011.132.407-68, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Praça Rui Barbosa, nº 470, aptº 22, no Centro de Curitiba, pela importância de **CR\$60.000.000,00** (sessenta milhões de cruzeiros), incluído nesta o valor do imóvel matriculado sob nº 30.517 do livro 02, Registro Geral deste Cartório e integralmente paga pela anuente **HILDA PRATES**, acima identificada e qualificada, de cuja quantia a vendedora dá plena quitação. Na mesma escritura constou que a aludida anuente declarou que tendo arcado com todo o numerário destinado à compra dos imóveis, a aquisição que faz em favor de seu filho, caracteriza-se como doação retirada da parte disponível de seus bens, gravando em função desta liberalidade, os aludidos imóveis, com as cláusulas de **INCOMUNICABILIDADE E INALIENABILIDADE**, esta até que o donatário.. complete seus 35 (trinta e cinco) anos de idade. (Protocolo geral nº 134.192 - Sisa nº 118.691/92 - Aval. CR\$40.324.235,59 + EA). Curitiba, 26 de Agosto de 1.992.....

Custas: 2.100 VRC=CR\$359.499,00.- O Oficial:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65J8D-QWWJL-8VZ6F-H2P36>

Documento assinado digitalmente

30516

Matrícula N.º

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: PJSVH KM7XW VU2PB 6VL63





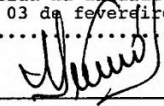
Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

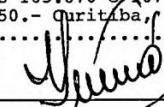
083246.2.0030516-40

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65J8D-QWWJL-8VZ6F-H2P36>

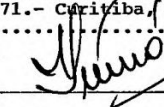
AV-2/M-30.516 - Conforme escritura pública lavrada às fls. 122.. do livro N-05, aos 19 de janeiro de 1.994, nas notas do Tabelião Distrital de Roça Grande, Comarca de Colombo, deste Estado do Paraná, "**FORAM CANCELADAS**" as cláusulas de incomunicabilidade e inalienabilidade, mencionadas no R-1 desta matrícula, em virtude de declaração de **HILDA PRATES**, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, C.I. 319.395-0-PR, CPF/MF 011.132.407-68, residente e domiciliada na Rua Deputado Mário de Barros nº 1.130 - aptº 24-B, nesta Cidade de Curitiba-PR, contida na aludida escritura. - Protocolo Geral: 140.867.- Curitiba, 03 de fevereiro de 1.994.....

Custas: 292,5 VRC=CR\$4.247,10.- O Oficial: 

R-3/M-30.516 - Pela mesma escritura pública mencionada na AV-2 supra, **JOSE CLEMENTE PRATES**, brasileiro, solteiro, maior emancipado, estudante, C.I. 6.330.462-0-PR, CPF/MF 846.191.716-20, residente e domiciliado à Rua Deputado Mário de Barros nº 1130 - aptº 24-B, nesta Cidade de Curitiba-PR, "**VENDEU**" o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-1 retro, a **MÁRCIO DULEBA**, brasileiro, divorciado, comerciante, C.I. 3.394.326-1-PR e CPF/MF 491.369.689-00, residente e domiciliado à Rua Aristides Teixeira nº 135, nesta Cidade de Curitiba-PR, pela importância de **CR\$6.415.725,00** (seis milhões, quatrocentos e quinze mil, se tezentos e vinte e cinco cruzeiros reais), incluído nesta o valor do imóvel matriculado sob nº 30.517 do livro 02-RG deste cartório e satisfeita pela forma seguinte: vinte e cinco (25) Notas Promissórias no valor de **CR\$256.629,00** (duzentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e vinte e nove cruzeiros reais) cada uma delas, numeradas de 01/25 à 25/25, com vencimento a primeira delas no dia 19.02.1994 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até o final pagamento, promissórias essas que serão corrigidas a partir da data da escritura até o seu vencimento, pelo "IGPM" divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, emitidas na data da aludida escritura pelo comprador em favor do vendedor, que ficam vinculadas à mesma escritura, ficando a transação subordinada ao **pacto comissório** estabelecido no Código Civil. - Protocolo Geral: 140.867 - Sisas Guias 165.870 e 167.930 7 94 - VVI's: CR\$2.130.000,00 e CR\$1.077.862,50.- Curitiba, 03 de fevereiro de 1.994.....

Custas: 2.835 VRC=CR\$41.164,20.- O Oficial: 

AV-4/M-30.516 - Conforme documentação probatória que fica arquivada neste cartório sob nº 09354, "**FOI CANCELADO**" o pacto comissório mencionado no R-3 desta matrícula e da matrícula nº 30.517 do livro 02-RG deste cartório. - Protocolo Geral: 141.471.- Curitiba, 28 de março de 1.994.....

Custas: 1.417,5 VRC=CR\$40.016,03.- O Oficial: 

R.05/M-30516 - PROTOCOLO GERAL 176291 DE 11/ABR/2001 - (**COMPRA E VENDA**):- Conforme escritura pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Comarca (Fls. 025/026 Livro 1191-N), em data de 09 Março 2001.- **VENDEDOR: MÁRCIO DULEBA**, C.I.RG 3394326-1(PR), CPF 491369689-00, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado à Rua Aristides Teixeira nº 135, nesta cidade.- **COMPRADORA: LUCILA PALLONE FRIEDRICH**, C.I.RG 4804946(SP), CPF 573870018-04, brasileira, casada com **OSVALDO HENRIQUE FRIEDRICH**, pelo regime da comunhão universal de bens em data de 10 Janeiro 1976, do lar, residente e domiciliada à Rua Hipólito Rodrigues da Rocha nº 89, nesta cidade.- **OBJETO: O imóvel desta matrícula.- PREÇO: R\$15.000,00** (quinze mil e

onr

Documento assinado digitalmente

saec

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: PJSVH KM7XW VU2PB 6VL63





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/65J8D-QWWJL-8VZ6F-H2P36>

		083246.2.0030516-40 RUBRICA FICHA
		02/MAT.30516
CONTINUAÇÃO mil reais).- PAGAMENTO : no ato da escritura em moeda corrente nacional, e que o vendedor deu plena e geral quitação.- CONDIÇÕES : Não tem.- ITBI PMC: GUIA Nº 450.589 DE 14/03/2001 S/R\$20.200,00.- FUNREJUS: R\$40,40.- CUSTAS: 4312 VRC.- CURITIBA 11 ABRIL 2001.- O REGISTRADOR:		
AV-06-30.516 - (Protocolo 231.554 de 16/11/2009) - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Conforme solicitado no Ofício nº 1531/08, expedido pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande/MS, aos 09 de outubro de 2008, extraído dos Autos nº 001.99.035497-4, de Ação de Acidente do Trabalho, em que é autora PETRONILIA CAETANO FERREIRA e outros, e ré ALINE ABRÃO DE CAMPOS S. DIAS, ofício esse que fica arquivado nesta serventia sob nº 061050, procedo a presente averbação para anotar no imóvel a que se refere esta matrícula a existência da presente ação. Dou fé. CUSTAS: Nihil. (arc/ntr/sr) Curitiba, 20 de novembro de 2009. O REGISTRADOR:		
R-7-30.516 - (Protocolo 354.352 de 23/04/2021) - PENHORA - Conforme termo de penhora expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Curitiba/PR, aos 26 de março de 2021, extraído dos autos sob nº 0009774-26.2006.8.16.0001, tendo como exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM RODRIGO FLAT SERVICE (CNPJ 02.094.276/0001-01) e executados JOÃO PAULO FERREIRA DE ANDRADE (CPF 053.443.829-60) e outros, o qual fica arquivado, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO . Valor da causa: R\$186.481,57 (cento e oitenta e seis mil e quatrocentos e oitenta e um reais e cinquenta e sete centavos). Valor da execução: R\$405.061,60 (quatrocentos e cinco mil e sessenta e um reais e sessenta centavos), atualizado até outubro de 2020. FUNREJUS: guia nº 14000000006903592-5 paga de R\$880,15 sobre o valor de R\$440.075,94. Dou fé. CUSTAS: Emolumentos: (1.293,60 VRC) = R\$280,71; Fundep: R\$14,03; ISS: R\$11,22; Selo: R\$5,25. Selo Funarpen: 0183785CVAA0000000605121Y. Curitiba, 18 de junho de 2021. REGISTRADORA:		
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 30.516 (Código Nacional de Matrícula - CNM nº 083246.2.0030516-40), Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Curitiba, 10 de outubro de 2024. Certidão emitida às 08:03:23.		
Mariana Carvalho Pozenato Martins Oficial do Registro ASSINADA DIGITALMENTE.		
Buscas R\$5,81; Certidão da matrícula R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$1,75 ISS: R\$1,77 FUNREJUS: R\$11,11 FUNDEP: R\$2,21 TOTAL: R\$69,20. EG		
 SELO DE FISCALIZAÇÃO SFR12-PSM0V-FelUAF CNM14-F378q https://selo.funarpen.com.br		

onr

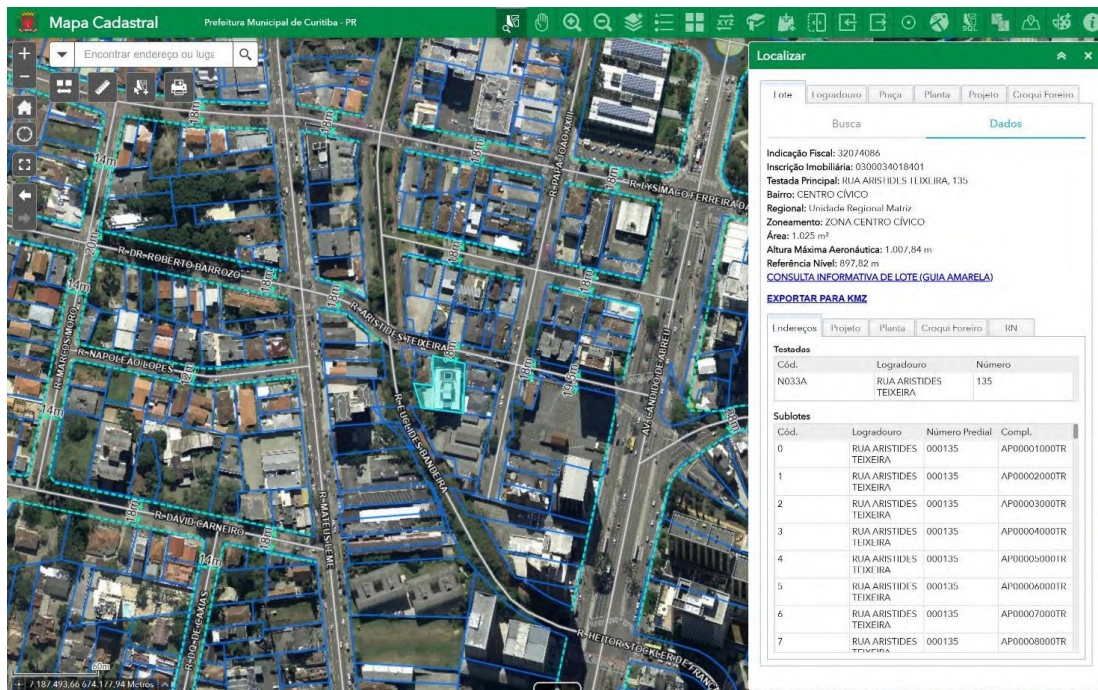
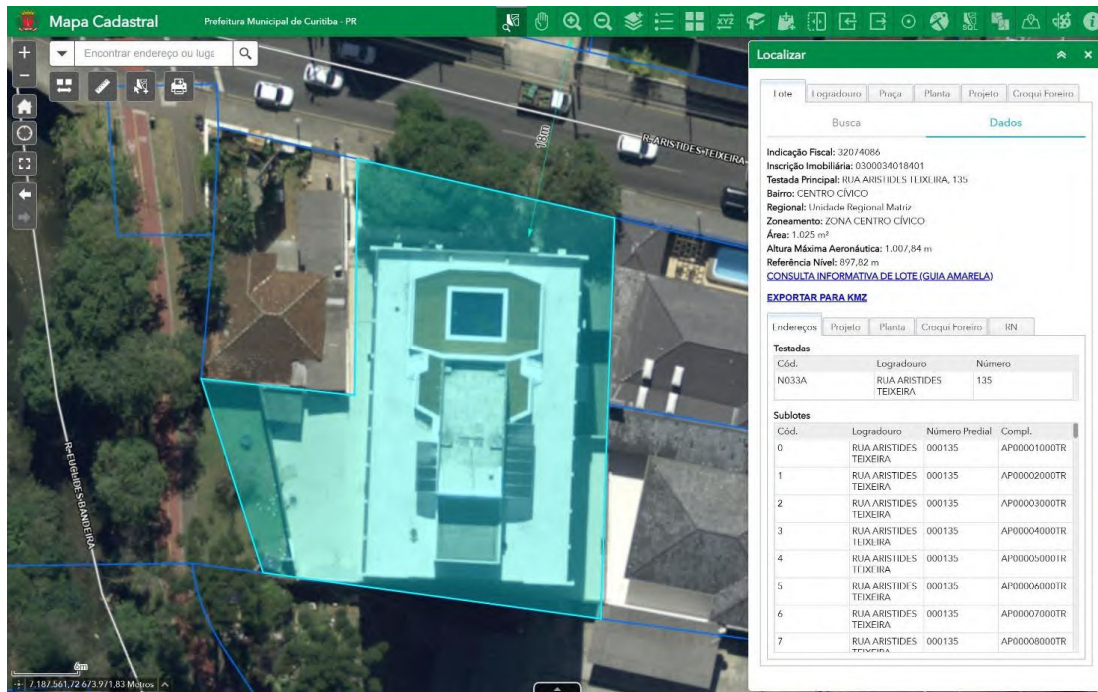
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Especializado em Registro 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.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSVH KM7XW VU2PB 6VL63





ANEXO IV

Fotos do Imóvel

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: PJSVH KM7XW VU2PB 6VL63





