



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80530-906.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 136.1, para instruir os Autos nº 0011831-60.2019.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA ESMERALDA (CNPJ 00.374.615/0001-88), em face de ESPÓLIO DE ALMIR FEIJÓ JUNIOR (CPF 159.044.669-00) e MARIALDA FUCHTER (CPF 040.232.489-75), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 16.188 do 1º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 23.8331

TITULAR: ELBE POSPISIL
C.P.F. 000515199 - 68

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

-sim-

MATRÍCULA Nº 16188

RUBRICA

IMÓVEL - Apartamento sob nº 141 (cento e quarenta e um), com a área construída exclusiva de 107,0225m² e a área construída global de 151,4985m², localizado no 14º andar do EDIFÍCIO COSTA ESMERALDA, situado à rua Bruno Filgueira nº 1.985, esquina com a rua Martin Afonso nesta Capital e a fração ideal de 0,0147059 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde dito prédio está construído, terreno este resultante da unificação dos lotes nºs. 317, 319, 16.000, 17.000 e 18.000, sendo os três últimos subdivisão do lote nº 315, todos da mesma planta - Schimmelpfeng, situado no bairro Bigorrrilho, nesta cidade, medindo em sua totalidade 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) de frente para a rua Bruno Filgueira, fazendo esquina com a rua Martin Afonso onde mede 50,00m (cinquenta metros), tendo do lado oposto a esta rua 50,00m (cinquenta metros), onde confronta com o lote 321 da mesma planta e no lado oposto àquela rua ou seja à rua Bruno Filgueira mede 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros), onde confronta com os lotes nºs. 316, 318 e 320 da mesma planta, com a área total de 1.675,00m². Ao dito apartamento está vinculado o direito a estacionamento de veículo na garagem coletiva do mencionado edifício. *****

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA INDEPENDÊNCIA LTDA (CGC nº 76.581.354 / 0001-39), com sede à rua Marechal Deodoro nº 1.032, nesta cidade. *****

REGISTROS ANTERIORES - os constantes da matrícula 10.326 do Registro Geral deste cartório. *****

Curitiba, 13 de novembro de 1.984. O Oficial

R-1- 16188

- Por contrato particular com força de escritura pública na forma da lei, lavrado em Curitiba aos 28 de setembro de 1.984 e do qual uma via fica arquivada neste cartório sob nº 38.255/84-D, a firma CONSTRUTORA INDEPENDÊNCIA LTDA, supra identificada, vendeu o imóvel a que se refere esta matrícula a ALMIR FEIJÓ JUNIOR (Id. nº 682.428-PR e CPF nº 159.044.669-00), brasileiro, separado consensualmente, publicitário, residente nesta cidade, à rua Bruno Filgueira nº 1.985, ap. 141, pela importância de R\$ 59.500.000 (cinquenta e nove milhões e quinhem -

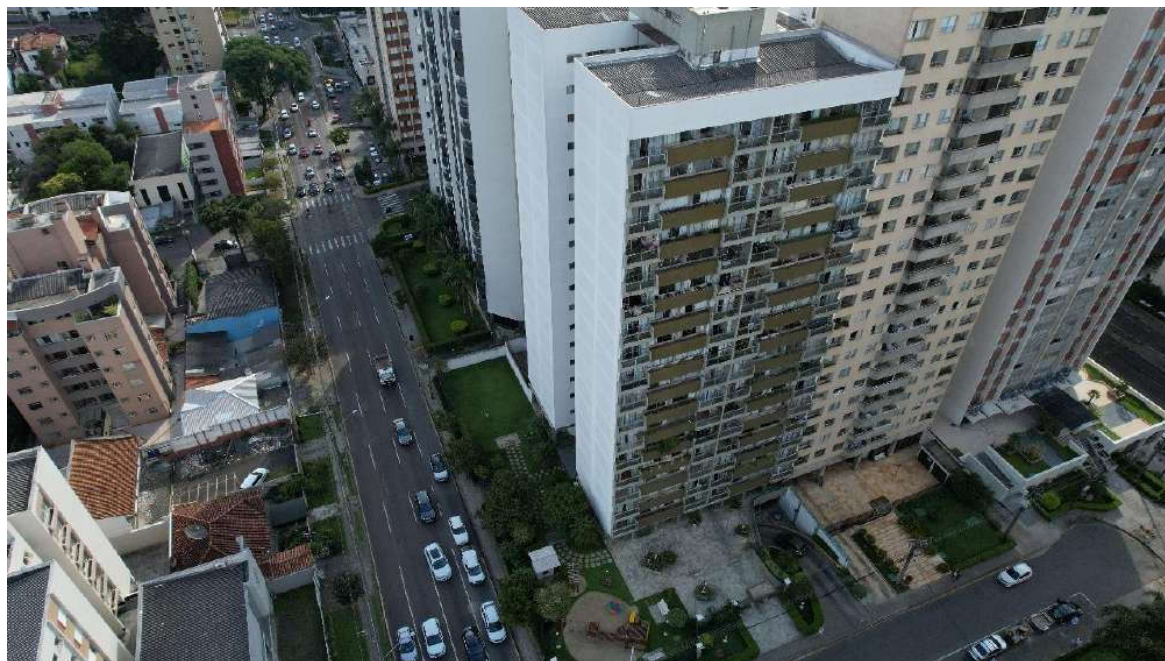
1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

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 sob nº 141 (cento e quarenta e um), com área construída exclusiva de 107,0225m² e a área construída global de 151,4985m², localizado no 14º andar do Edifício Costa Esmeralda, situado à Rua Bruno Filgueira nº 1.985, esquina com a Rua Martin Afonso, e direito de uso de uma vaga de estacionamento em garagem coletiva, com as demais características e confrontações constantes na Matrícula nº 16.188 do 1º Registro de Imóveis desta Capital.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 6.133,22, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 980.000,00	172,00	R\$ 5.697,67
2	R\$ 630.000,00	102,00	R\$ 6.176,47
3	R\$ 750.000,00	119,00	R\$ 6.302,52
4	R\$ 799.000,00	120,00	R\$ 6.658,33
5	R\$ 735.000,00	107,00	R\$ 6.869,16
6	R\$ 459.990,00	100,00	R\$ 4.599,90
7	R\$ 950.000,00	168,00	R\$ 5.654,76
8	R\$ 590.000,00	107,00	R\$ 5.514,02
9	R\$ 590.000,00	97,00	R\$ 6.082,47
10	R\$ 680.000,00	131,00	R\$ 5.190,84
11	R\$ 750.000,00	102,00	R\$ 7.352,94
12	R\$ 560.000,00	102,00	R\$ 5.490,20
13	R\$ 990.000,00	149,00	R\$ 6.644,30
14	R\$ 570.000,00	85,00	R\$ 6.705,88
15	R\$ 600.000,00	85,00	R\$ 7.058,82



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. Atribui-se ao avaliando regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação). Assim, considerando a idade do imóvel e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,8440 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel, assim chegando ao valor final do m² da edificação em R\$ 5.221,92 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado com o arredondamento permitido pela ABNT.

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*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 16.188, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 564.400,00 (quinhentos e sessenta e quatro mil e quatrocentos reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Apartamento à venda, 172 m² por R\$ 980.000,00 - Bigorriho - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **ALMEIDA SANTOS IMÓVEIS**

Valor	R\$ 980.000
Condomínio	1140
Área total: 265m²	
Área útil: 172m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 5	
Suites: 3	
Vagas: 2	

Se você precisa de um apartamento com 4 quartos! Achou. Excelente apartamento em uma localização de primeira, no melhor bairro da cidade. Para quem quer qualidade de vida, praticidade, segurança e fácil acesso a tudo o que precisa no dia a dia. Sala ampla para 2 ambientes com lareira e sacada, piso em madeira maciça.





Rua Bruno Filgueira 2054, Bigorriho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-172-m-sup2--por-r\\$980.000-2962347290.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-172-m-sup2--por-r$980.000-2962347290.html)

AMOSTRA 02

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 102 m² por R\$ 630.000,00 - Bigorriho - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **IMOBILIÁRIA PADRE ANCHIETA**

Valor	R\$ 630.000
Condomínio	661
Área total: 144m²	
Área útil: 102m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suíte: 1	
Vagas: 2	

Apartamento amplo, Face Oeste/norte ensolarado, no 17º andar. Rua Bruno Filgueira, 2045 Rua sem saída e tranquila. 3 quartos com armários, sendo 1 suíte. 3 banheiros, sendo o social, a suíte e o banheiro na dependência de





Rua Bruno Filgueira 2045, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-102-m-sup2--por-2947022175.html>



AMOSTRA 03

Muito espaço no melhor do Champagnat

Anunciante: **IMOBILIÁRIA PRATES**

Valor	R\$ 750.000
Condomínio	1151
Área total: 193m²	
Área útil: 119m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vagas: 2	

Edifício Jardim Champagnat | Amplo apartamento para comprar em Curitiba, no Bigorriho. Em localização privilegiada da cidade, está próximo do Pão de Açúcar Champagnat e do Parque Barigui, onde você pode aproveitar seus momentos de descanso praticando esportes, apreciando a natureza e um lindo pôr do sol.

Esta unidade dispõe de piso em madeira laminada e sancas em gesso na sala e nos dormitórios. Os cômodos são todos bem espaçosos, arejados e iluminados naturalmente.





General Aristides Athayde Júnior 560, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/muito-espaco-no-melhor-do-champagnat-2956010985.html>

AMOSTRA 04

Apartamento à venda - em Bigorriho

Anunciante: **Grapilar Imóveis**

Valor	R\$ 799.000
Condomínio	1122
Área total: 265m²	
Área útil: 120m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 24 anos	

Excelente apartamento garden no Bigorriho, próximo ao Parque Barigui e ao Hiper Condor, reformado, semi-mobiliado, face oeste e bem ventilado, piso porcelanato na sala e laminado nos quartos, teto com sancas em gesso e luminárias embutidas, 120,24m² de área útil distribuídos em 3 quartos sendo uma suite, sala para dois ambientes com lareira e jardim de inverno, espaço gourmet integrado com garden de 92,54m², cozinha com móveis planejados, área de serviço, banheiro social, banheiro de serviço, dependência de empregada transformada em





Rua Martim Afonso, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-bigorriho-2953736515.html>

AMOSTRA 05

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 106 m² por R\$ 735.000,00 - Bigorrrilho - Curitiba/PR

Anunciante: **VIVARE IMOVEIS**

Valor	R\$ 735.000
Condominio	700
Área total	146m²
Área útil	107m²
Quartos	3
Banheiros	3
Suite	1
Vaga	1
Idade do imóvel	32 anos

Lindíssimo apartamento localizado no Bigorrrilho, contendo: sala para 2 ambientes com armários e uma charmosa sacada com piso em madeira, cozinha com armários planejados, tampo em granito e coifa, área de serviço completa com lavanderia, despensa, bico serviço. Imóvel com 3 quartos, sendo uma suite com belíssimo closet com armários planejados, piso laminado, banheiro da suite com piso em granito, armário, espelho, box blindado. Amplo BWC social com pia em granito, armário, espelho e box blindado. Aquecimento a gás. Uma vaga de garagem. Condomínio possui hall de entrada, salão de festas, espaço gourmet, salão de jogos, bicicletário, piscina externa, portaria 24 horas. Possui variado comércio nas imediações, agências bancárias,





Rua Martim Afonso 1918, Bigorrrilho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-106-m-sup2--por-2951313376.html>

AMOSTRA 06

Apartamento - Semimobiliado - 3 Quartos - 100 Metros - Bigorrrilho / Champagnat

Anunciante: **Prime Soho - Eq1.3**

Valor	R\$ 459.990
Área total	144m²
Área útil	100m²
Quartos	3
Banheiros	2
Vaga	1
Idade do imóvel	1 ano

*** Ao entrar em contato informe o código CYNTHIA-AP0412_PS ***

Prime Soho Imóveis oferece OPORTUNIDADE para este amplo apartamento de 100m² em um dos bairros mais valorizados da cidade, o bairro Champagnat. Entre as ruas Padre Agostinho e Padre Anchieta o imóvel conta com diversas opções de transporte público, ruas pavimentadas e fácil acesso ao centro e bairros importantes da região. Além de contar ainda com supermercados, padarias, bancos, clínicas e um dos principais parques da Cidade, o parque Barigui.

O imóvel com 100m² dispõe de 3 quartos, sendo uma suite, sala para dois

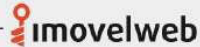




RUA BRUNO FILGUEIRA, Bigorrrilho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-semimobiliado-3-quartos-100-m-2961877743.html>

AMOSTRA 07

Apartamento 4 dormitórios para Venda - 
Curitiba / PR, bairro Bigorrrilho

Anunciante: **Akira Imoveis**

Valor	R\$ 950.000
Condomínio	700
Área total: 246m²	
Área útil: 168m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 4	
Suites: 3	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 28 anos	

Belíssimo apartamento na Al. Júlia da Costa com face norte, próximo de tudo que é bom na região, restaurantes, bancos, farmácias, supermercados, escolas, etc... São 168 m² muito bem distribuídos em 4 suítes, sendo uma master com hidromassagem, sala de jantar, sala de estar com lareira, sala transformada em escritório, cozinha, área de serviço e com 2 vagas de garagem paralelas. É 1 apartamento por andar, apartamento com piso laminado, móveis planejados nos dormitórios, cozinha e área de serviço, bastante iluminado, ventilado e arejado, muito bem conservado e com central de gás. O edifício possui salão de festas e câmeras de segurança.

- Observação: - Proprietário analisa propostas
- PONTOS FORTES: Localização


Al. Júlia da Costa 1945, Bigorrrilho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-4-dormitorios-para-venda-curitiba-pr-2938647861.html>

AMOSTRA 08

Apartamento 3 quartos no Bigorrrilho 

Anunciante: **SYM Imóveis**

Valor	R\$ 590.000
Condomínio	550
Área total: 146m²	
Área útil: 107m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 32 anos	

Excelente apartamento face norte em andar alto, com área útil de 106,58m². Sala para 2 ambientes. São 3 quartos, sendo 1 suite para acomodar sua família da melhor maneira.





Martin Afonso 1918, Bigorrrilho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-no-bigorrrilho-2962857162.html>

AMOSTRA 09

Apartamento no Bigorrrilho - ARYA 1

Anunciante: **ARYA 1 IMÓVEIS LTDA - ME**

Valor	R\$ 590.000
Condomínio	720
Área total: 144m²	
Área útil: 97m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 31 anos	

Este apartamento no miolinho do Bigorrrilho tem a planta que você procura! Na rua Aristides Athayde Júnior, localização fantástica, planta com 97m² privativos, 3 dormitórios sendo 1 suíte, ensolarado, possui 1 vaga de garagem e condomínio com lazer que atende toda a família. Quer saber mais? Ligue e agende sua visita!

Rua General Aristides Athayde Júnior, 702, Bigorrrilho, Curitiba





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-bigorrrilho-arya-1-2959497756.html>

AMOSTRA 10

Apartamento no Bigorrrilho, 4 Quartos (1 Suíte), 2

Anunciante: **Lopes Home 3**

Valor	R\$ 680.000
Condomínio	1500
Área total: 177m²	
Área útil: 131m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 4	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 31 anos	

Apartamento a venda no Bigorrrilho. O Apartamento possui: 4 quartos, sendo 1 suíte com closet e banheiro com hidromassagem - Sala para 3 ambientes com sacada e lareira - Lavabo. Localização privilegiada, tendo a praça da Ucrânia basicamente como quintal de casa, próximo a Tokstok, Festival, Condo, os principais restaurantes do bairro, farmácias, escolas e hospitais, menos de 1 km do parque bangüi. O imóvel foi reformado há 8 anos com acabamentos de primeira linha e troca da tubulação da cozinha e banheiros. Tem 177m² de área construída, sendo 131m² de área útil. Sem contar a área das 2 garagens que possuem escadarias separadas e são vagas independentes. Fica no piso que corresponde ao terceiro andar. Aceita pet. Mobiliado. Posição frente Sol da manhã e Sol da tarde. Sacada.

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO - Lazer - Academia - Playground - Salão de festas - Acesso codificado - Elevador - Segurança - Câmeras de segurança - Portaria eletrônica - Portaria 24 horas. Vendas Lopes HOME!

Rua General Aristides Athayde Júnior, 673, Bigorrrilho, Curitiba





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-bigorrrilho-4-quartos-1-suite-2-2962579433.html>

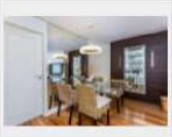
AMOSTRA 11

Apartamento Champagnat - Axis 21

Anunciante: **AXIS 21 IMÓVEIS**

Valor	R\$ 750.000
Condomínio	957
Área total: 160m²	
Área útil: 102m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 18 anos	

Lindo e bem localizado. O tour é nesse apartamento charmoso do Champagnat! Com 101 metros privativos, piso da sala em madeira maciça, vidros duplos e uma decoração super aconchegante. São 3 dormitórios (sendo 1 suite), andar alto e uma vista deliciosa da região. Paralela com a rua Padre Anchieta, próximo a bancos, escolas, supermercados, bares e restaurantes. Tudo para facilitar seu dia a dia! Próximo ao Parque Barigui, na região norte de Curitiba.


Bruno Filgueira 2211, Bigorrrilho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-champagnat-axis-21-2954584285.html>

AMOSTRA 12

Apartamento no Bigorrrilho

Anunciante: **SYM Imóveis**

Valor	R\$ 560.000
Condomínio	880
Área total: 160m²	
Área útil: 102m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vaga: 1	

Ampla apartamento face leste no Bigorrrilho, em andar alto e bem iluminado. A planta possui sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço com quarto de empregada e banheiro. A área íntima possui três quartos, sendo um deles suite e mais um banheiro social. Uma vaga de garagem coberta livre.

Entre em contato com a Sym e agenda uma visita.





Bruno Filgueira 2211, Bigorrrilho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-bigorrrilho-2959317423.html>

AMOSTRA 13

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 149 m² por R\$ 990.000,00 - Bigorrrilho - Curitiba/PR

Anunciante: **IMOBILIÁRIA PADRE ANCHIETA**

Valor	R\$ 990.000
Condomínio	800
Área total: 222m²	
Área útil: 149m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	

Apartamento no Bigorrrilho.

Amplio apartamento no Bigorrrilho, um dos bairros mais charmosos e sofisticados da cidade.

O Edifício Golden Lake fica a poucas quadras do Parque Barigui, praça Uciânia, e está localizado na Rua Bruno Filgueira, entre as ruas Padre Agostinho e Padre Anchieta, região de serviços, vasto comércio, bancos e fácil transporte.

5º andar





Rua Bruno Filgueira 2170, Bigorrrilho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-149-m-sup2--por-2959683874.html>

AMOSTRA 14

LINDO APARTAMENTO DE 85M² COM 2 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUITE, SEMIMOBILIADO, SACADA COM CHURRASQUEIRA E

Anunciante: **PRIME SOHO P3**

Valor	R\$ 570.000
Condomínio	713
Área total: 137m²	
Área útil: 85m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	

A Prime Soho Imóveis oferece OPORTUNIDADE de morar em um dos bairros mais elegantes de Curitiba, Champagnat. Apartamento face norte, com 02 quartos sendo 1 suite, sala para 2 ambientes, Cozinha ampla com armários embutidos, sacada com churrasqueira e 1 vaga de garagem. Condomínio conta com elevador, salão de festas, e playground. Próximo a comércio, escolas e a poucos minutos do Barigui, esse apartamento é perfeito para quem procura praticidade e localização.

AGENDE UMA VISITA COM Nossos CORRETORES DA PRIME SOHO IMÓVEIS.





Rua Euclides da Cunha 1291, Champagnat, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-de-85-m-sup2--com-2-dormitorios-2959756561.html>

AMOSTRA 15

Apartamento a venda no Bigorriho/Champagnat, 2 Q

Anunciante: **Lopes Home 3**

Valor	R\$ 600.000
Condomínio	723
Área total: 135m²	
Área útil: 85m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 26 anos	

EDIFÍCIO CHAMPAGNAT REGENCE Apartamento com 2 quartos, 1 vaga de garagem, 85,80 m² de área útil. Condomínio clube oferece: - Área de lazer completa com: piscina aquecida, sauna, academia, sala de jogos, salão de festas, churrasqueira, playground, quadra poliesportiva, estacionamento para visitantes e portaria 24 horas. Proximidades: A supermercados Fiesla, Condor e Angeloria 40m da Padre Anchieta. A 170m da Academia Corpus A 650m do Festival A 1,6km do Parque Birigui. Vale a pena conferir! Ligue e agende uma visita.

Áreas Privativas Áreas Comuns





Rua Euclides da Cunha, 1387, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-bigorriho-champagnat-2-q-2961454908.html>

ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

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

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 (k)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 6.133,22

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 107,0225

Coef. De Depreciação (k) = 0,8440

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 564.400,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 23.8331

TITULAR: ELBE POSPISIL
C.P.F. 000915199-68

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

-sim-

MATRÍCULA Nº 16188

SUBSCRIÇÃO

[Assinatura]

IMÓVEL - Apartamento sob nº 141 (cento e quarenta e um), com a área construída exclusiva de 107,0225m² e a área construída global de 151,4985m², localizado no 14º andar do **EDIFÍCIO COSTA ESMERALDA**, situado à rua Bruno Filgueira nº 1.985, esquina com a rua Martin Afonso nesta Capital e a fração ideal de 0,0147059 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde dito prédio está construído, terreno este resultante da unificação dos lotes nºs. 317, 319, 16.000, 17.000 e 18.000, sendo os três últimos subdivisão do lote nº 315, todos da mesma planta - Schimmelpfeng, situado no bairro Bigorrrilho, nesta cidade, medindo em sua totalidade 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) de frente para a rua Bruno Filgueira, fazendo esquina com a rua Martin Afonso onde mede 50,00m (cinquenta metros), tendo do lado oposto a esta rua 50,00m (cinquenta metros), onde confronta com o lote 321 da mesma planta e no lado oposto àquela rua ou seja à rua Bruno Filgueira mede 33,50m (trinta e três metros e cinquenta centímetros), onde confronta com os lotes nºs. 316, 318 e 320 da mesma planta, com a área total de 1.675,00m². Ao dito apartamento está vinculado o direito a estacionamento de veículo na garagem coletiva do mencionado edifício. *****

PROPRIETÁRIA - **CONSTRUTORA INDEPENDÊNCIA LTDA** (CGC nº76.581.354 / 0001-39), com sede à rua Marechal Deodoro nº 1.032, nesta cidade. *****

REGISTROS ANTERIORES - os constantes da matrícula 10.326 do Registro Geral deste cartório. *****

Curitiba, 13 de novembro de 1.984. O Oficial *[Assinatura]*

R-1- 16188 - Por contrato particular com força de escritura pública na forma da lei, lavrado em Curitiba aos 28 de setembro de 1.984 e do qual uma via fica arquivada neste cartório sob nº38.255/84-D, a firma **CONSTRUTORA INDEPENDÊNCIA LTDA**, supra identificada, vendeu o imóvel a que se refere esta matrícula a **ALMIR FEIJÓ JUNIOR** (Id. nº682.428-PR e CPF nº159.044.669-00), brasileiro, separado consensualmente, publicitário, residente nesta cidade, à rua Bruno Filgueira nº 1.985, ap. 141, pela importância de Cr\$59.500.000 (cinquenta e nove milhões e quinhentos mil cruzeiros), dos quais Cr\$3.347.277,49 referem-se ao valor da fração ideal do solo, importância àquela satisfeita pela forma seguinte: Cr\$5.951.133,20 já pagos e Cr\$53.548.866,80 através do financiamento que consta do registro a seguir lançado nesta matrícula. (Prot. nº38.255 de 09-10-84-tit-5.376/84-Aval. Cr\$ 359.544.863 - custas: 4,7 VRC=Cr\$132.089 + Cr\$26.418 (F. Penit)=Cr\$ 3158.507 - 1st/tra-P). Curitiba, 13 de novembro de 1.984. O Oficial do Registro: *[Assinatura]*

R-2- 16188 - Pelo mesmo contrato particular mencionado no R-1 desta matrícula, **ALMIR FEIJÓ JUNIOR**, supra identificado e qualificado, deu em primeira e especial hipoteca o

SEQUE NO VERSO

16188

CONTINUAÇÃO

imóvel a que se refere esta matrícula, havido na forma do R-1 re-
tro, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF (CGC/MF sob nº00.360.
305), com sede em Brasília-DF e filial neste Estado, para garantir
um mútuo de dinheiro no valor de R\$53.548.866,80 (cinquenta e três
milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, oitocentos e sessenta e
seis cruzeiros e oitenta centavos), correspondente a 4.040,00000 -
UPC, pagável em 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais, ven-
cendo-se a primeira delas 30 (trinta) dias da data do mencionado -
contrato, aos juros de 10% ao ano à taxa nominal e 10,47130% ao
ano à taxa efetiva, com as demais condições constantes do aludido-
contrato. (Prot. nº38.255 de 09-10-84-custas:4,5 VRC=R\$126.468 +
R\$25.294 (F.Penit)=R\$151.762 - 187/jr-R). Curitiba, 13 de novembro
de 1.984. O Oficial do Registro: *[Assinatura]*

AV-3-16.188 - (Prot. 137.876 de 04/10/2005 - CANCELAMENTO
DE REGISTRO DE HIPOTECA) - Cancelado o registro da hipoteca a
que se refere o R-2 desta matrícula, à vista do conteúdo na
autorização para cancelamento de hipoteca firmada pela credora
hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a qual fica arquivada
nesta serventia sob nº 137.876/2005-D. (Custas: 630 VRC = R\$66,15
- betty/ana-rc). Curitiba, 28 de outubro de 2005. O Oficial do
Registro: *[Assinatura]* Renato Pospisil
de Souza

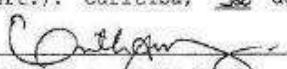
AV-4-16.188 - (Prot. 203.146 de 12/02/2014 - ALTERAÇÃO
DE ESTADO CIVIL) - Atendendo a requerimento firmado pela
parte interessada, o qual fica arquivado nesta serventia sob nº
203.146/2014-D, procedo esta averbação para consignar: a) - que,
foi alterado para divorciado o estado civil de ALMIR FEIJÓ
JUNIOR, referido no R-1 e R-2 desta matrícula, como consta da
averbação lançada aos 06 de outubro de 2011, à margem do termo
de casamento nº 130518 01 55 1981 2 00005 164 0002427 16,
lavrado no Cartório de Registro Civil de Casamentos do 2º Ofício
desta Capital, a qual encontra-se anexa ao aludido requerimento;
e b) - que, o citado ALMIR FEIJÓ JUNIOR, casou-se, sob o regime
de comunhão universal de bens, com MARIALDA FUCHTER, como
comprova certidão do termo de casamento nº 083162 01 55 2011 2
00020 170 0005253 87, termo esse lavrado aos 11 de novembro de
2011, no Cartório de Registro Civil de Casamentos do Distrito
das Mercês desta Capital, a qual encontra-se anexa ao dito
requerimento, não constando de dita certidão o nome que os
contraentes passaram a assinar após o casamento. (Custas: 60 VRC
= R\$9,42 - nana/alc/Part.). Curitiba, 12 de março de 2014. O
Oficial do Registro: *[Assinatura]* Izabel A. Araujo
Ferreira

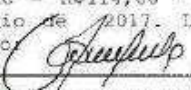
AV-5-16.188 - (Prot. 203.746 de 07/03/2014 - PACTO
ANTENUPCIAL) - Em data de hoje foi registrada nesta serventia
sob nº **4200** do Registro Auxiliar, a escritura pública de
pacto antenupcial lavrada às fls. 158 do livro 172-N, aos 07 de
outubro de 2011, nas notas do Tabelião Distrital das Mercês
desta Capital, pela qual ALMIR FEIJÓ JUNIOR e MARIALDA FUCHTER,
mencionados no R-1, R-2 e AV-4 desta matrícula, convencionaram
que o regime de bens a vigorar entre eles em virtude do
casamento, será o de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. (Custas: 20 VRC

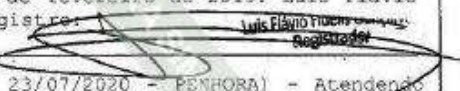
SEQUE

RUBRICA	FICHA
	02/Mat. 16.188

CONTINUAÇÃO

= R\$3,14 -nana/alc/Part.). Curitiba, 12 de março de 2014. O
 Oficial do Registro:  Elizabeth A. Araujo
 Escrevente

AV-6-16.188 - (Prot. 230.958 de 19/04/2017 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO) - Em vista do contido no ofício sob nº 107/2017, expedido em 22 de fevereiro de 2017 pela 7ª Secretária de Família e Sucessões de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central de Curitiba e da documentação que o instrui, recebidos via mensageiro (arquivados sob nº 230.958/2017-D), extraídos dos autos de Ação Declaratória de Reconhecimento e Dissolução de União Estável c/c Partilha de Bem sob nº 0015323-23.2015.8.16.0188, em que são partes MARLENE ZANNIN (CPF/ME nº 201.047.319-15) e ALMIR FEIJO JUNIOR (CPF/ME nº 159.044.669-00), procedo esta averbação para consignar a existência de dita ação. A causa foi dado o valor de R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). (Emolumentos: 630 VRC - R\$114,66 - Funrejus: R\$640,00 - vs/vk). Curitiba, 08 de maio de 2017. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.  Gilmar Ferreira Melo
 Escrevente

AV-7-16.188 - (Prot. 249.388 de 06/02/2019 - CANCELAMENTO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO) - Atendendo ao contido no ofício nº 1.511/2018 e em vista da documentação que o instrui (arquivados sob nº 249.388), expedido em 17 de dezembro de 2018 pela 7ª Secretária de Família e Sucessões de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central, extraído dos autos de Ação Declaratória de Reconhecimento e Dissolução de União Estável c/c Partilha de Bem sob nº 0015323-23.2015.8.16.0188, procedo à presente averbação para consignar o cancelamento da existência de ação objeto da AV-6 desta matrícula. (Emolumentos: 315 VRC = R\$60,79 - Funrejus: isento - Art. 3º, alínea b, item 4 da Lei nº 12.216/98 - vs/ar). Curitiba, 08 de fevereiro de 2019. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.  Luis Flávio Fidelis Gonçalves
 Registrador

R-8-16.188 - (Prot. 264.494 de 23/07/2020 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora, datado em 21 de julho de 2020, pela 4ª Vara Cível de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central - Poder Judiciário do Estado do Paraná e em vista da documentação que o instrui (arquivados digitalmente sob nº 264.494), extraído dos autos Execução de Título Extrajudicial sob nº 0011831-60.2019.8.16.0001, em que é exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA ESMERALDA (CNPJ nº 00.374.615/0001-88) e executados ALMIR FEIJO JUNIOR (CPF/ME nº 159.044.669-00) e MARIALDA FUCHTER (CPF/ME nº 040.232.489-75), procedo ao presente registro para consignar que o imóvel desta matrícula, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução no total de R\$25.143,59 (vinte e cinco mil, cento e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos), valor atualizado (BCD) R\$25.715,64. No documento constou que o depositário do presente imóvel é o executado ALMIR FEIJO JUNIOR. (Emolumentos: 918 VRC - R\$177,17 - Funrejus: R\$51,43 - FADEP: R\$8,86 - ISS: R\$7,09 - Selo: R\$4,67 - jkn/ag). Curitiba, 06 de agosto de 2020. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.  Luis Flávio Fidelis Gonçalves
 Registrador

SEQUE

ANEXO IV

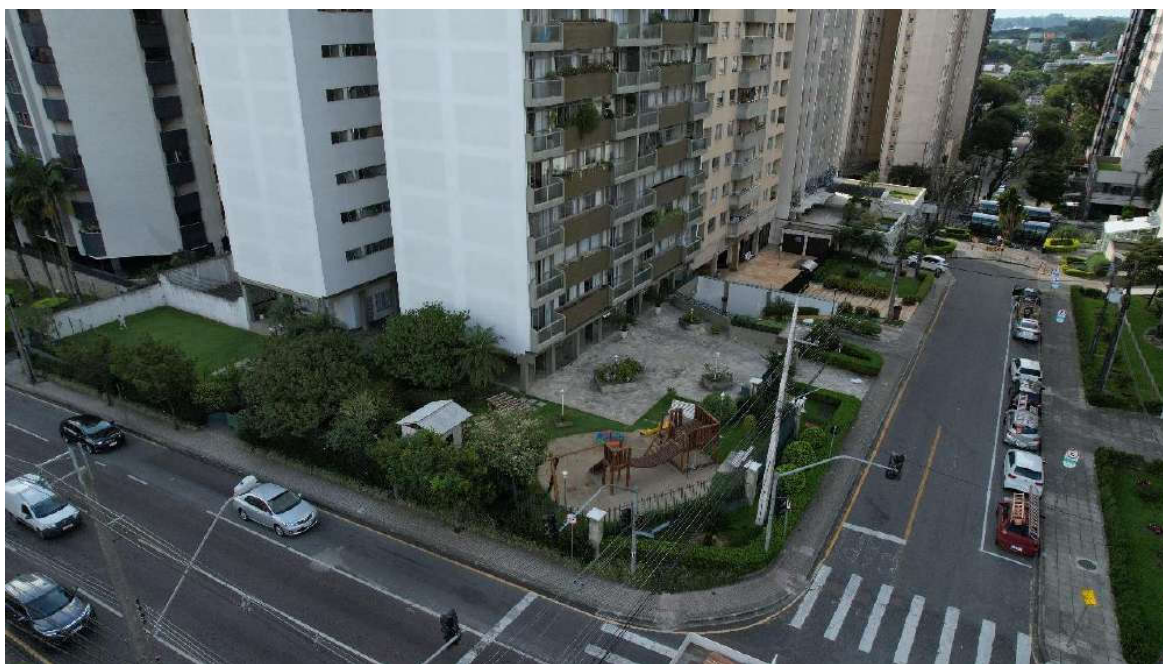
Fotos do Imóvel

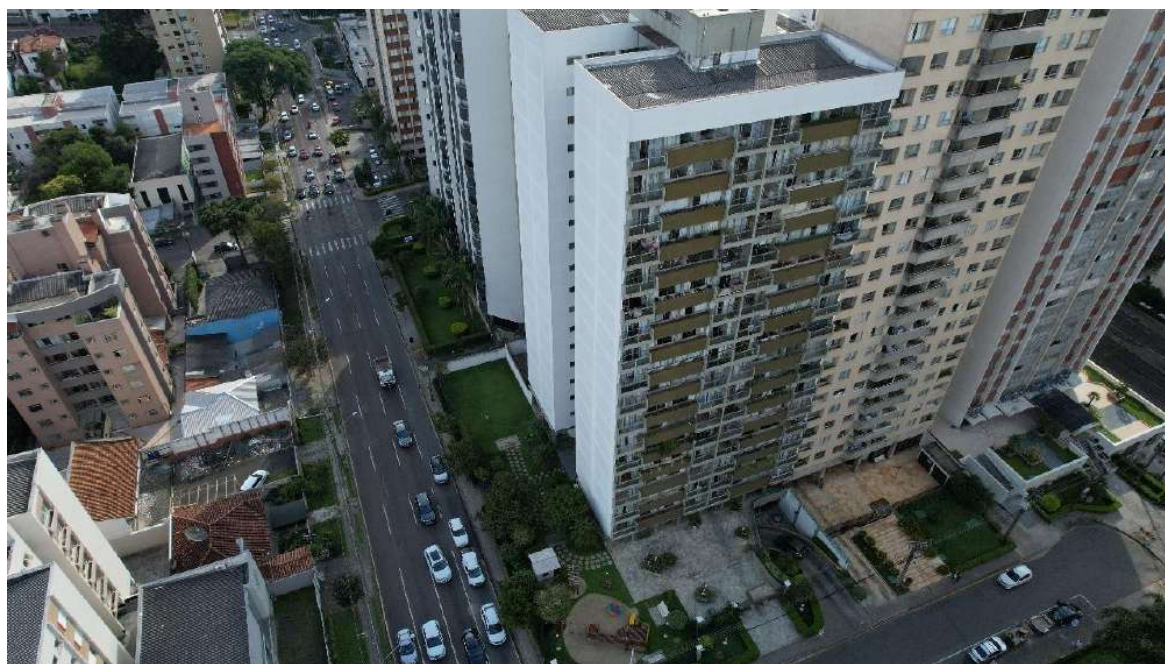
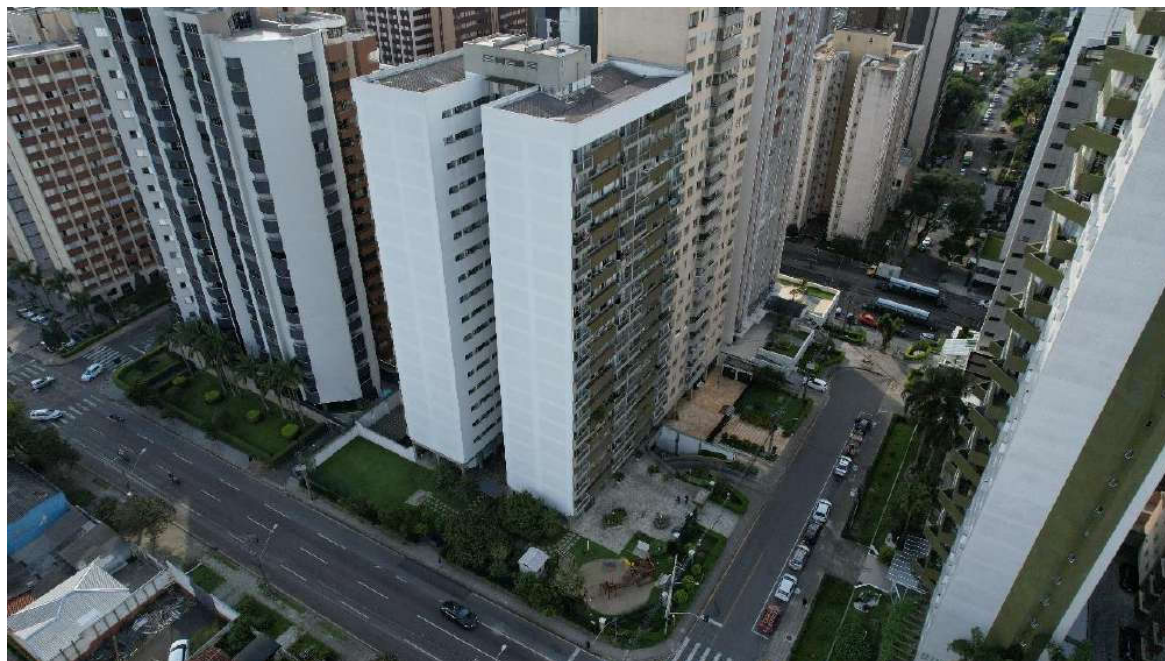












ANEXO V

Quadros e Tabelas



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

