



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142 - 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: (41) 3321-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 171.1, para instruir os Autos nº 0054705-70.2013.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICHARD STRAUSS (CNPJ 82.257.890/0001-86) em face de MASSAYUKI MARIO HARA (CPF 470.889.079-68), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº 37.256 do 6º RI desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS
6.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA EBANO PEREIRA, 60 - 18.º ANDAR
CONJUNTOS 1801 a 1803 - Fone: 222-0047
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
ESCR. JURAM: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

FICHA
1/37.256

MATRÍCULA N.º 37.256

RUBRICA

IMÓVEL: Apartamento nº 22, localizado no 1º andar do **EDIFÍCIO RICHARD STRAUSS**, tipo II, sito à rua Alvaro Jorge nº 627, nesta cidade, com a área privativa de 62,93m², área de uso comum de 15,980m², área de uso na garagem de 23,5925m² o qual lhes dá o direito à guarda de um automóvel, até tamanho médio, nas partes a esse fim destinadas, necessitando manobrista, com a área total de 102,5025m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo e partes comuns de 0,06267043 ou 34,4687m². O referido edifício acha-se - construído sobre o lote de terreno nº 143-D, subdivisão dos lotes 142 e 143 da Planta Vila Izabel, Retiro Saudoso, Portão, nesta cidade, medindo 11,00m. de frente para a rua Alvaro Jorge, confrontando de quem da rua olha o imóvel, do lado direito com o lote fiscal 43-061-005.000 de José Gomes de Macedo e lote fiscal 63-061-008.000 de Floriano Bubniak, onde mede 50,00m., do lado esquerdo confronta com o lote fiscal 43-061-022.000 de Milton de Jesus, onde mede 50,00m. e nos fundos confronta com o lote fiscal 43-061-023.000 de Artur Teske onde mede 11,00m., de formato retangular, com área de - 550,00m².- Ind.Fiscal: 43-061-021.000-4 .-

PROPRIETÁRIOS: J.A.BAGGIO CONSTRUÇÕES LTDA., com sede à rua José Gomes do Amaral, nº 302, nesta cidade, inscrita no CGC sob nº 80.265.135/0001-18, neste ato representada por seu sócio, José Americo - Baggio .-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 28.779 do Reg.Geral, deste Ofício. Pren.nº 78.694 .

Prot.nº 173.865 e 173.866 .

Curitiba, 08 de janeiro de 1990. (a) Beatriz Maciel Dely

Titular.



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 nº 22, localizado no 1º andar do Edifício Richard Strauss, Tipo II, sito à Rua Alvaro Jorge, 627, Bairro Vila Izabel, município de Curitiba/PR, com a área privativa de 62,93m², área de uso comum de 15,98m², área de uso na garagem de 23,5925m² o que dá o direito à guarda de um automóvel de tamanho médio, com a área total de 102,5025m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 37.256 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL





VISTA ÁEREA 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\$ 5.200,95, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 310.000,00	74,00	R\$ 4.189,19
2	R\$ 477.000,00	88,00	R\$ 5.420,45
3	R\$ 649.000,00	116,00	R\$ 5.594,83
4	R\$ 560.000,00	92,00	R\$ 6.086,96
5	R\$ 475.000,00	72,00	R\$ 6.597,22
6	R\$ 510.000,00	107,00	R\$ 4.766,36
7	R\$ 175.000,00	32,00	R\$ 5.468,75
8	R\$ 285.000,00	81,00	R\$ 3.518,52
9	R\$ 695.000,00	120,00	R\$ 5.791,67
10	R\$ 950.000,00	109,00	R\$ 8.715,60
11	R\$ 360.000,00	73,00	R\$ 4.931,51
12	R\$ 340.000,00	72,00	R\$ 4.722,22
13	R\$ 319.000,00	70,00	R\$ 4.557,14
14	R\$ 250.000,00	69,00	R\$ 3.623,19
15	R\$ 249.900,00	62,00	R\$ 4.030,65

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. Atribuiu-se ao avaliando estado de conservação regular (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando a idade do imóvel de 31 anos e seu estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7328 (Tabela 2) sobre o valor do imóvel,



assim chegando ao valor final do m² depreciado de R\$ 3.654,85 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, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 37.256, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel por **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Edifício Tabajaras - Apartamento à venda 2 quartos, com 1 vaga de garagem no bairro Vila Izabel em C

Anunciante: **Imóveis de Primeira** - Telefone: (41)9862-7140 / (41) 3068-5353 - E-mail: vendasimoveisdeprimeira@gmail.com

Valor	R\$ 310.000
Condomínio	250
Área total: 119m²	
Área útil: 74m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 28 anos	

Imóvel de Primeira vende apartamento localizado no bairro Vila Izabel, em Curitiba.
Próximo a restaurantes, supermercados, hospitais e escolas.
Áreas Concomitantes:
- Portão eletrônico
Características do apartamento:
- 2 quartos
- Sacada
- 1 Vaga de garagem
- Área de serviço

* Valor sujeito a alteração sem aviso prévio



Rua Tabajaras 128, Vila Izabel, Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-tabajaras-apartamento-a-venda-2-quartos-2955219171.html>

AMOSTRA 02

Apartamento três quartos com suíte no Vila Izabel

Anunciante: **JL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA** - Telefone: 41991142194 - E-mail: joseluz@jlconsultoriainmobiliaria.com.br

Valor	R\$ 477.000
Área total: 128m²	
Área útil: 88m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	

No EDIFÍCIO VINH DEL MAR, a prioridade é a qualidade de vida que valoriza o bem-estar e a segurança de sua família, em uma localização privilegiada com várias alternativas de acesso. Localizado no bairro VILA IZABEL, na Rua Prof. Sebastião Paraná, ao lado da Av. República Argentina com fácil acesso ao Centro, próximo ao Hospital Maternidade Santa Brígida, Supermercado Festival, farmácias e uma ótima estrutura de comércio que a região oferece.

Apartamento no 2º andar com vista livre, com 88 m² de área útil, dividido em três quartos sendo um suíte com móveis planejados, cozinha com móveis planejados, sala para dois ambientes, piso laminado, banheiro social, Lavanderia, vaga de garagem.

Condomínio com salão de festas, interfone, elevador, portaria, mini quadra, academia, playground.

Possendo ser financiado por qualquer banco. Valores e disponibilidades sujeitos a alteração sem aviso prévio. Agende uma visita com um de nossos corretores.

Áreas industriais, Apartamentos, Barracão, Casas, Casas em condomínio fechado, Chácaras, Sobrados e Terrenos, - Bancos, Caixa Econômica, Banco do Brasil, Itaú, Santander, Escola Santa Teresinha, Escola Positivo.



Rua Professor Sebastião Paraná 48, Vila Izabel, Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-tres-quartos-com-suite-no-vila-izabel-2950981697.html>

AMOSTRA 03

Edifício Firenze - 3 Quartos, 1 Suíte, 2 Vagas De Garagem, Ótima localização, à venda, Vila Izabel, C 

Anunciante: **Imóveis de Primeira** - Telefone: (41)9862-7140 / (41) 3068-5353 - E-mail: vendasimoveisdeprimeira@gmail.com

Valor	R\$ 649.000
 Condomínio	746
 Área total: 190m²	
 Área útil: 116m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Suíte: 1	
 Vagas: 2	

Imóveis de Primeira vende, Apartamento no Edifício Firenze, bem localizado, no Bairro Vila Izabel, fácil acesso a restaurantes, Comércio e serviços.

APARTAMENTO:

- 116 m² de área privativa
- 3 Quartos sendo 1 Suíte com box blindex
- Closet
- Sala para dois ambientes



Rua Coronel Ottoni Maciel 755, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-firenze-3-quartos-1-suite-2-vagas-de-2956716582.html>

AMOSTRA 04

Apartamento à venda - na Vila Izabel 

Anunciante: **PRIME SOHO P3** - Telefone: (41) 99571-2420 / (41) 3223-7200 - E-mail: primesoho@contact2sale.com

Valor	R\$ 560.000
 Condomínio	850
 Área total: 127m²	
 Área útil: 92m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Suíte: 1	
 Vagas: 2	
 Idade do imóvel: 16 anos	

A Prime Soho Imóveis oferece um aconchegante Apartamento Semimobiliado no Edifício Sevilla, com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 2 vagas. Empreendimento em ótima localização no Vila Izabel. Venha conhecer e se encantar com esse imóvel, em uma das regiões mais valorizadas de Curitiba.



Rua Prof. Ulisses Vieira 169, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-izabel-2956003144.html>

AMOSTRA 05

Edifício Dolomit- Apartamento 2 quartos com 1 suíte mobiliado à venda, Vila Izabel, Curitiba, PR



Anunciante: **Imóveis de Primeira** - Telefone: (41)9862-7140 / (41) 3068-5353 - E-mail: vendasimoveisdeprimeira@gmail.com

Valor	R\$ 475.000
Condomínio	700
Área total: 72m²	
Área útil: 72m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	

Imóveis de Primeira vende apartamento no Água verde, Curitiba/PR. More em uma região privilegiada e com uma infraestrutura completa de comércio, hospital, escolas, supermercado Angeloni e Festival.

Características:

- 2 quartos com 1 suíte
- 72 m² de área privativa
- 2 salas



Avenida Água Verde 2074, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-dolomit-apartamento-2-quartos-com-1-suite-2958709697.html>

AMOSTRA 06

Apartamento à venda, 107 m² por R\$ 510.000,00 - Vila Izabel - Curitiba/PR



Anunciante: **ALMEIDA SANTOS IMÓVEIS** - Telefone: (41) 301 55008 - E-mail: gabriela@almeidasantosimoveis.com.br

Valor	R\$ 510.000
Condomínio	555
Área total: 156m²	
Área útil: 107m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 24 anos	

Ampla apartamento com 107m² com três dormitórios sendo uma suíte com sacada, sala para dois ambientes com sacada e churrasqueira a céu aberto, cozinha planejada, ampla área de serviço e vaga de garagem. O apartamento é bem ensolarado e arejado, ótima iluminação natural. O condomínio possui salão de festas completo e fica bem próximo a Praça Guanabara e ao comércio local.



Rua Professor Luiz César 873, Vila Izabel, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-107-m-sup2--por-r\\$510.000-vila-2952311999.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-107-m-sup2--por-r$510.000-vila-2952311999.html)



AMOSTRA 07

Apartamento com 1 dormitório à venda, 31 m² por R\$ 175.000,00 - Vila Izabel - Curitiba/PR 

Anunciante: **ALMEIDA SANTOS IMÓVEIS** - Telefone: (41) 30155008 - E-mail: gabriela@almeidasantosimoveis.com.br

Valor	R\$ 175.000
Condomínio	412
Área total: 51m²	
Área útil: 32m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 30 anos	

EXCELENTE APARTAMENTO DE 01 QUARTO NA MELHOR LOCALIZAÇÃO! Próximo ao Shopping Palladium, ao lado da concessionária Ford Slaviero. Sala com armário planejado e cortina. Cozinha com armários planejados e fogão. Área de Serviço com tanque e armário. 01 Quarto com armário planejado. Banheiros Social com armário e box Blindex.



Rua Eduardo Carlos Pereira 3234, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-1-dormitorio-a-venda-31-m-sup2--por-2956805260.html>

AMOSTRA 08

Ótimo apartamento 3 quartos 1 vaga no bairro Vila Izabel-Curitiba Pr 

Anunciante: **Julia Yoschie** - Telefone: 4133590322 / 41998038354 - E-mail: julia.yoschie@gmail.com

Valor	R\$ 285.000
Condomínio	380
Área total: 81m²	
Área útil: 61m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 42 anos	

Condomínio Residencial Rivoli localiza-se próximo a todos tipos de comércio, serviços e de fácil acesso ao Centro, a uma quadra da Secretaria da Educação. Apartamento com todos cômodos amplos, arejado, ensolarado. * sala ampla de dois ambientes com sacada; * 3 dormitórios 2 com armários e pisos de tacos em ótimo estado de conservação; * Banheiro social com pia com armário e box de vidro; * Cozinha - Pia com armário e tampo de granito; *Área de serviço com armários; *1 vaga coberta compartilhada. (No condomínio há vagas rotativas



Rua Parintins, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-apartamento-3-quartos-1-vaga-no-bairro-vila-2958347947.html>

AMOSTRA 09

LINDA COBERTURA EM RUA PRIVILEGIADA DO BAIRRO VILA IZABEL 

Anunciante: **ONLINE Dagoberto** - Telefone: **41991369477** - E-mail: **dsconssultoriaimobiliaria@gmail.com**

Valor	R\$ 695.000
🏠 Condomínio	470
📏 Área total: 120m²	
📏 Área útil: 120m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suítes: 2	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 15 anos	

Linda cobertura em rua privilegiada do bairro Vila Izabel, construção de 2006 sendo duas suítes, podendo fazer a terceira, uma vaga de garagem mais com estacionamento anexo ao prédio, com entrada direta para locação da segunda ou terceira vaga, com móveis planejados na cozinha, terraço com 40m² com churrasqueira. Localização com vários comércio no entorno e fácil acesso a região Sul ou Centro. Imóvel de único dono e muito bem cuidado.

Áreas Comuns Áreas Privativas

Elevador	Aquecimento central
Portaria 24 horas	Churrasqueira
	Mobiliado
	Suíte



📍 Rua Tambois, 568, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-cobertura-em-rua-privilegiada-do-bairro-vila-2956477309.html>

AMOSTRA 10

Apartamento 4 dormitórios, 1 suíte, 2 vagas na Vila Izabel 

Anunciante: **EQUIPE PRONTOS - LOPES** - Telefone: **041991378769 / 041991378769** - E-mail: **lido.pr@associadolopes.com.br**

Valor	R\$ 950.000
🏠 Condomínio	640
📏 Área total: 180m²	
📏 Área útil: 109m²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suíte: 1	
🚗 Vagas: 2	
📅 Idade do imóvel: 10 anos	

Excelente apartamento com ótima localização na Vila Izabel, face norte sol em grande parte do dia. O imóvel conta com 4 dormitórios, sala espaçosa com lareira, sacada da frente e dos fundos fechada com vidro (Reike). Todos os dormitórios contam com venezianas integradas, móveis planejados em todos os ambientes, piso de porcelanato e 2 vagas paralelas.



📍 Rua Parintins, 600, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-4-dormitorios-1-suite-2-vagas-na-vila-2958376954.html>

AMOSTRA 11

Apartamento à venda - na Vila Izabel



Anunciante: **Apolar Fazendinha** - Telefone: **(41)3527-3006** - E-mail: **ck0enkvh8li807874e6zmia1@external-leads-email.firefly.chat**

Valor	R\$ 360.000
Condomínio	399
Área total: 111m²	
Área útil: 73m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 29 anos	



Apolar vende excelente Apartamento térreo, Condomínio Residencial Belleville, localizado no bairro Vila Izabel.
Imóvel com ótimo acabamento, de frente para a rua, com sacada e aquecimento a gás nas torneiras e chuveiro do jeito que você procura! Próximo a vasta estrutura comercial da região.

Rua Professor Sebastião Paraná 482, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-izabel-2958327732.html>

AMOSTRA 12

Apartamento Vila Izabe



Anunciante: **TECA IMOVEIS LTDA.** - Telefone: **(41) 35280290 / (41) 35280291 / (41) 988186977** - E-mail: **contato@tecaimoveis.com.br**

Valor	R\$ 340.000
Condomínio	300
Área total: 111m²	
Área útil: 72m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 29 anos	



Áreas Comuns Áreas Privativas

Sistema de alarme	Aceita Financiamento
	Área de serviço
	Copa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-izabe-2935780968.html>

AMOSTRA 13

Apartamento no Anhanguera com 3 dorm e 70m, Vila Izabel - Curitiba

Anunciante: **Usuário Newcore** - Telefone: (11) 98925-1160 - E-mail: contato@newcore.com.br

Valor	R\$ 319.000
Área total: 105m²	
Área útil: 70m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 5 anos	

Excelente Apartamento Térreo Com Garden na Melhor Localização Da Vila Izabel
Localizado na tranquila rua Sebastião Paraná esse apartamento propicia muita praticidade no dia a dia, com todos os tipos de comércio ao alcance a poucos minutos a pé.
Possui uma planta muito espaçosa e bem distribuída com cômodos amplos, 3 quartos sendo uma suite com hidio e ainda um espaço de Garden privativo, com teto retrátil. Conta também com aquecimento a gás em todas as torneiras e chuveiros.
A vaga de garagem é livre, coberta e fácil de estacionar.
O condomínio é enxuto, o que proporciona uma taxa mensal com valor baixo. Oferece acesso através de Tag e Play Ground.



Rua Professor Sebastião Paraná, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-anhanguera-com-3-dorm-e-70-m-vila-2958302927.html>

AMOSTRA 14

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 68 m² por R\$ 250.000,00 - Vila Izabel - Curitiba/PR

Anunciante: **VIVARE IMOVEIS** - Telefone: (41)3030-3027 / (41)99791-0504 - E-mail: contato@vivareimoveis.com

Valor	R\$ 250.000
Condomínio	380
Área total: 97m²	
Área útil: 69m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 44 anos	

Estamos na Vila Izabel, em um apartamento que vai aquecer seu coração. Um espaço iluminado e com uma planta super funcional para aproveitar cada momento do seu dia a dia. Tem três dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha espaçosa e a lavanderia é ótima, tem até um lavabo. O condomínio é bem gostoso, tem playground e vai iniciar as obras para o salão de festas. E sem contar a praticidade que é morar nesse região, tem acesso rápido a tudo.
***valores sujeitos a alterações sem prévio aviso. - 05/10/2021



Rua Professor Sebastião Paraná 495, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-68-m-sup2--por-2953851254.html>

AMOSTRA 15

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 61 m² por R\$ 249.900,00 - Vila Izabel - Curitiba/PR

Anunciante: **Dream Hunters** - Telefone: **41988114634** - E-mail: **dreams.huntersimoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 249.900
🏠 Condomínio	426
📏 Área total: 101m ²	
📏 Área útil: 62m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 31 anos	

Apartamento está à venda na Vila Izabel, perto de tudo o que você precisa, conforto, tranquilidade e praticidade. Com 3 quartos, 1 suite, cozinha, área de serviço, banheiro social, armários nos quartos e cozinha, conta ainda com: sala para 2 ambientes, banheiro social, e 1 vaga de garagem. Localizado no térreo.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-61-m-sup2--por-2957783705.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)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 3.654,85

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 62,93

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 230.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
6.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA EDANO PEREIRA, 60 - 18.º ANDAR
CONJUNTOS 1801 a 1803 - Fone: 222-0047
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
ESCR. JURAM.: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

FICHA
1/37.256 .

MATRÍCULA N.º 37.256 .

RUBRICA

IMÓVEL: Apartamento nº 22 , localizado no 1º andar do **EDIFÍCIO RICHARD STRAUSS**, tipo 11 , sito à rua Alvaro Jorge nº 627, nesta cidade, com a área privativa de 62,93m² , área de uso comum de 15,980m² . , área de uso na garagem de 23,5925m² o qual lhes dá o direito à guarda de um automóvel , até tamanho médio, nas partes a esse fim destinadas, necessitando manobrista, com a área total de 102,5025m² ., correspondendo-lhe uma fração ideal do solo e partes comuns de 0,06267043 ou 34,4687m². O referido edifício acha-se - construído sobre o lote de terreno nº 143-D , subdivisão dos lotes 142 e 143 da Planta Vila Izabel, Retiro Saudoso, Portão , nesta cidade, medindo 11,00m. de frente para a rua Alvaro Jorge, confrontando de quem da rua olha o imóvel, do lado direito com o lote fiscal 43-061-005.000 de José Gomes de Macedo e lote fiscal 63-061-008.000 de Floriano Bubniak , onde mede 50,00m., do lado esquerdo confronta - com o lote fiscal 43-061-022.000 de Milton de Jesus, onde mede 50,00m. e nos fundos confronta com o lote fiscal 43-061-023.000 de Artur Teske onde mede 11,00m., de formato retangular, com área de - 550,00m².- Ind.Fiscal: 43-061-021.000-4 .-

PROPRIETÁRIOS: J.A.BAGGIO CONSTRUÇÕES LTDA., com sede à rua José Gomes do Amaral, nº 302 , nesta cidade, inscrita no CGC sob nº 80.265.135/0001-18 , neste ato representada por seu sócio, José Americo - Baggio .-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 28.779 do Reg.Geral, deste Ofício. Pren.º 78.694 .

Prot.º 173.865 e 173.866 .

Curitiba, 08 de janeiro de 1990. (a)

Titular.

Beatriz Maciel Dely

R-1-37.256 .-TITULO: Compra e Venda.DATA DO TITULO: Contrato Particular datado de 22 de dezembro de 1989, ficando uma das vias arquivado neste Cartório sob nº 32.655.ADQUIRENTES: LAERCIO VINICIUS STENISKI , e sua mulher, Regiane de Fátima Lahud Steniski, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial, ele bancário, ela do lar, portadores das CI nºs. 3.064.620-7-Pr., e 3.334.973-4-Pr., e do CPF em comum sob nº 400.016.019-20 , residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Coronel Otoni Maciel nº 660-Apto.1-E .TRANSMITENTES: J.A.BAGGIO CONSTRUÇÕES LTDA., acima qualificados.VALOR: NCZ\$ - 377.124,97 .CONDIÇÕES: Não tem.CND do IAPAS nº 881228 , série A.Sisa

MATRÍCULA N.º
37.256 .

SEGUIE NO VERSO

CONTINUAÇÃO		
nº 34.317/90 , pago s/avaliação de NCZ\$ 400.000,00 .O referido é verdade e dou fé.Curitiba,08 de janeiro de 1990.(a) <u>Beaury</u>	Titular.Custas:NCZ\$ 1.029,14 (VRQ 7,0)(CD) .	
R-2-37.256 .-ONUS.Primeira,especial hipoteca, sem concorrência.DATA DO TITULO:Contrato Particular, retro mencionado.CREDOR: BANCO BRADESCO S/A. , com sede na Cidade de Deus,Osasco-SP.,inscritos no CGC sob nº 60.746.948/0001-12 , por seus representantes legais, firmatários.DEVEDORES: LAERCIO VINICIUS STENISKI e sua mulher, Regiane de Fátima Lahud Steniski , já qualificados.VALOR:NCZ\$ 301.699,98 , sendo de NCZ\$ 400.000,00 o valor da avaliação.PRAZO: 180 meses. JUROS: 10,00% ao ano.Venc.la.prestação: 22.01.90 .Valor da la.prestação: NCZ\$ 3.668,48 .Valor do encargo mensal:NCZ\$ 4.252,99 .CONDIÇÕES:As constantes do contrato.O referido é verdade e dou fé.Curitiba, 08 de janeiro de 1990.(a) <u>Beaury</u>		Titular.Custas:NCZ\$ 1.029,14 (VRC 7,0)(CD) .
AV-3-37.256 - De conformidade com Carta de Adjudicação, expedida pelo Cartório da 16a. Vara Cível da Comarca de Curitiba--PR,autos nº.413/91, fica CANCELADA a Hipoteca(R-2), desta matrícula Prot.-236.871.-Pren.-115.387.-Fc.-67.674.-O referido é verdade e -- dou fé.Curitiba, 04 de março de 1.996.(a) <u>Beaury</u>		Titular.Custas 100/vrc.ms.mc.-
R-4-37.256 - TITULO:Adjudicação.DATA DO TITULO:Carta de Adjudicação extraída dos Autos nº.413/91, de Execução de Título Extrajudicial, expedida pelo Cartório da 16a. Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR.AQUIRENTE:BANCO BRADESCO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo-Osasco,CGC/MF nº.60.746.948/0001-12, com escritório nesta Capital,legalmente representado.TRANSMITENTES:LAERCIO VINICIUS STENISKI e sua mulher REGIANE DE FATIMA LAHUD-STENISKI,já qualificados.VALOR:R\$.98.963,71.CONDIÇÕES:Não tem.Não se acham vinculados ao INSS.SISA:Nº.234.611,paga sobre a avaliação de-R\$.98.963,71.Prot.-236.872.-Pren.-115.387.-Fc.-67.674.-O referido é verdade e dou fé.Curitiba, 04 de março de 1.996.(a) <u>Beaury</u>		Titular.Custas 4312/vrc.ms.mc.-
R-5-37.256.-TITULO:Compra e Venda.DATA DO TITULO:Escritura lavrada pelo 7º Tabelião desta Capital,às folhas 022 do Livro 1317 N,datada de 25 de Fevereiro de 1.997.AQUIRENTE:MASSAYUKI MARIO HARA		

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE: 222.0047
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
ESCR. JURAM: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 37.256

FICHA

2/ 37.256

RUBRICA

DeLy

brasileiro, solteiro, maior, engenheiro agrônomo, portador da CI/RG - 2.101.075-PR e inscrito no CPF/MF 470.889.079-68, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Angelo Lopes nº 20, aptº 207. TRANSMITENTE:- BANCO BRADESCO S/A, já qualificado e representado. VALOR: R\$32.500,00.-- CONDIÇÕES: Não tem. SISA: N.º 272.369, paga sobre a avaliação de R\$32.500,00. CND DO INSS: N.º 459.038. Prot.-248.489.-Pren.-122.489.-FC.-73.960.-- EMITIDA e será enviada à SRF a ficha DOI. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de Abril de 1.997. *Abrahaõ Dely* Titular. custas-R\$245,78/vrc/3192/ac.ac.

R-6-37.256 - PROT. 403.358 de 19/05/2009 - **ARRESTO** - Conforme Auto de Arresto, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 79.607/2008, expedido pela 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, (arg. sob nº. 403.358), em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **Laercio Vinicius Steniski**, efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula, sendo o valor da ação de R\$79.600,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de maio de 2009. *jm* Titular. Custas: 1.293,6 VRC = R\$135,82. (SL).

R-7-37.256 - Prot. 445.697 de 30/10/2012 - **PENHORA** - Conforme auto de penhora, depósito e avaliação, lavrado em 29/10/2012, referente aos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 17.601/2011 do Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **Laercio Vinicius Steniski**, arquivado sob nº 445.697, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 04/2011: **R\$1.785,61** (um mil, setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta e um centavos). Depositário: Massayuki Mario Hara (CPF 470.889.079-68). Isento do FUNREJUS conforme previsto no art. 3º, VII, "b", 19, da Lei Estadual 12.216/98. As custas serão pagas na liquidação do processo, conforme previsto no item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de novembro de 2012. *Luiz Moran* Titular. (rz)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 37.256 do Registro Geral, e que esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. O referido é verdade e dou fé. Curitiba - PR, 31 de agosto de 2020.

ATOS EXCEDENTES R\$ 2,73; BUSCAS R\$ 5,21; CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR R\$ 12,93; FOLHAS EXCEDENTES R\$ 1,74; SELO (FUNARPEN) R\$ 4,67 VRC: 117,00, ISS: R\$ 0,90, FADEP: R\$ 1,13. FUNREJUS: R\$ 5,65, TOTAL: R\$ 34,97.

37.256

MATRÍCULA Nº

FUNARPEN



SELO DIGITAL
Flotv.P8apV.1v7eZ
M8hc.Xlura

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

