



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.640 - 10/2023

APARTAMENTO COM ÁREA PRIVATIVA DE 43,6M²,
LOCALIZADO NO RESIDENCIAL VILA MARIANA, NO BAIRRO
TATUQUARA, CURITIBA/PR

AUTOS: 0004413-42.2017.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	13

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Apartamento nº 34, 3º Pavimento, Bloco 10, com área privativa de 43,6m², localizado no residencial Vila Mariana, no bairro Tatuquara, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2023

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$143.000,00

(Cento e quarenta e três mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Curitiba/PR

O avaliador esteve no local no dia 02/10/2023, contudo não foi permitida a entrada do interior do imóvel.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.





O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano –Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 34 localizado no 3º Pavimento, Bloco 10, do Conjunto Residencial Vila Mariana, na Estrada Delegado Bruno de Almeida, nº574, bairro Tatuquara, na cidade de Curitiba.

Número da Matrícula: Nº 154.747 - 8ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba-PR.

Indicação Fiscal: 85468034

Localização: Latitude: -25.564230°/ Longitude: -49.315914°





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

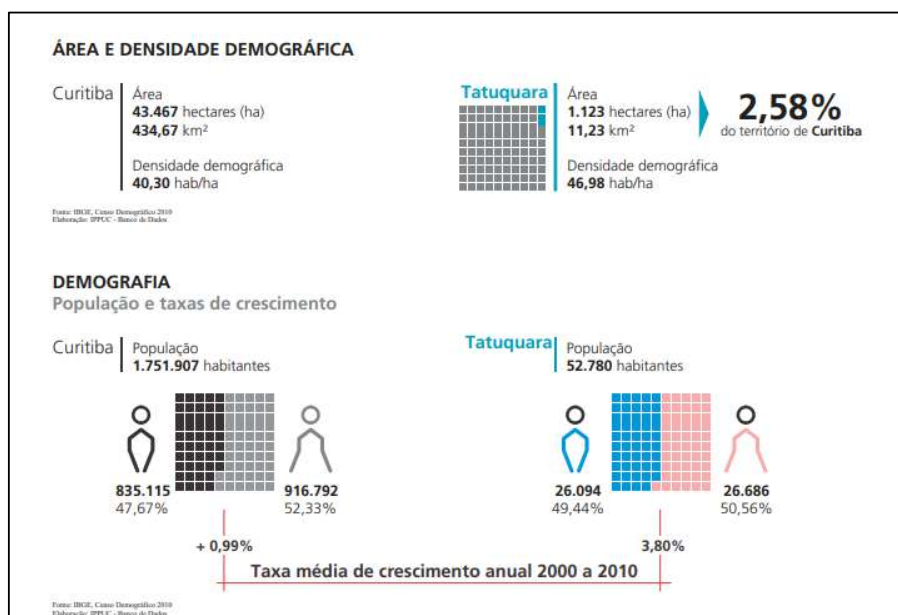
O **Tatuquara** é um bairro da cidade de Curitiba, no estado brasileiro do Paraná.

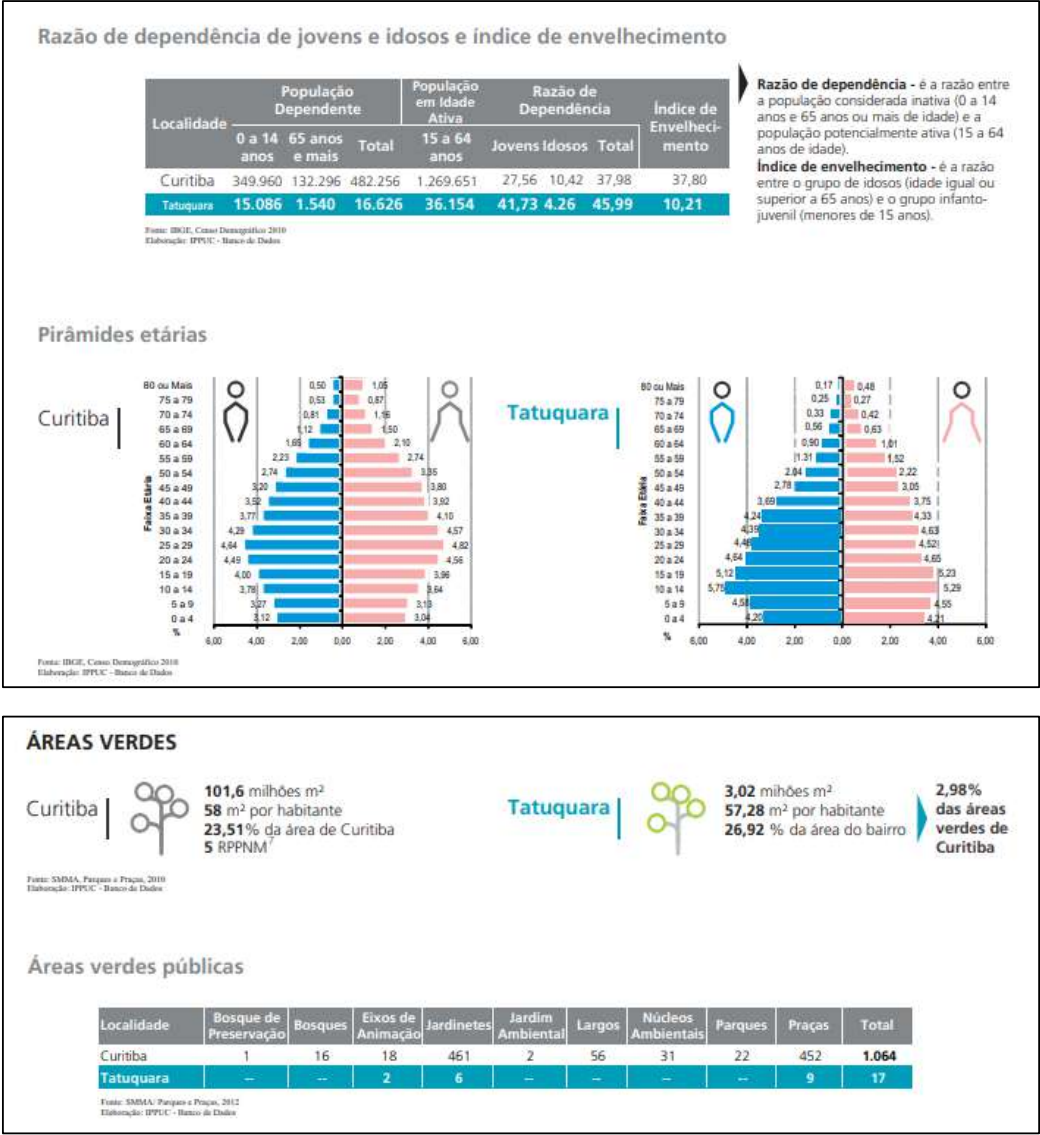
"Tatuquara" é um termo tupi que significa "toca de tatu", através da junção dos termos *tatu* ("tatu") e *kûara* ("toca").

É conhecido por possuir, em seu território, a central de abastecimento inaugurada em 8 de Agosto de 1976. O bairro, porém, só começou a receber grandes investimentos e implantação de infraestrutura básica a partir de 1993, quando a Companhia de Habitação Popular de Curitiba passou a direcionar seus projetos habitacionais para o local, constituindo grandes conjuntos habitacionais, como as vilas Santa Rita, Jardim da Ordem, Santa Cecília, Moradias Monteiro Lobato, Moradias Paraná, Vila Evangélica, Vila Pompeia, Jardim Ludovica, Moradias Timburi, dentre outras.

Hoje, conta com uma infraestrutura completa, com postos de saúde, rua da cidadania, armazéns da família, sacolão da família, liceu de ofícios, farol do saber, creches e várias escolas municipais e estaduais, se destacando os colégios estaduais Desembargador Guilherme de Albuquerque Maranhão e Beatriz Faria Ansay, Monteiro Lobato e as escolas municipais Darci Ribeiro, Dona Pompília, Osvaldo Arns e Margarida Orso Dalagassa.

O Tatuquara conta com uma população de mais de 54.315 de habitantes estimados para o ano de 2011. O bairro também faz limite com o município de Araucária.





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:



- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) **Abordagem pelo valor de mercado:**

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) **Abordagem por valores específicos:**

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*





- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“APARTAMENTO N° 34 (trinta e quatro), localizado no Terceiro (39) Pavimento, do BLOCO 10 (dez), do RESIDENCIAL VILA MARIANA, situado à Rua Del. Bruno de Almeida, n° 574 Tatuquara, nesta Cidade de Curitiba, com a área construída privativa de 43,6000 m², área construída de uso comum de 4,8138 m, área total construída de 48,4138 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,004464286 e quota do terreno de 66,8972 m² do terreno onde está construído o Conjunto. constituído pelo Lote Y-2-B ("Ipsilon-dols-"be"), resultante da subdivisão do Lote de terreno Y-2 ("ipsilon"-dois), que por Sua vez é oriundo da subdivisão do Lote de terreno Y (ipailon"), situado no Bairro Tatuquara, nesta Cidade de Curitiba. localizado no lado par do logradouro, de forma irregular, com AS seguintes medidas, características e confrontações: mede de frente para a Estrada Delegado Bruno de Almeida (W210) em 3 (três) segmentos de 5,93 metros, 25,67 metros e 36,33 metros: pelo lado quem da frente do imóvel o observa mede em 6 (seis) segmentos de 4,10 metros, 65,93 metros, 33,57 metros, 34,22 metros, 16,92 metros e 100,26 metros, confrontando com o Lote Y-2-A; pelo lado esquerdo mede 3 (três) segmentos confrontando Com o Lote de Indicação Fiscal de 1,52 metros, 85.168.004.000, n 110,05 metros, confrontando com os Lotes de Indicações Fiscais n's 35.468.004.000 e 85.468.018.000 e 99,15 metros, confrontando com o Lote de Indicação Fiscal 85.468.018.000, e na linha de fundos, 7 onde mede 90,97 metros, confronta com o Lote de Indicação Fiscal n 85.468.009.000; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 14.984,98 metros quadrados.”

6.2 Situação

De acordo com a visita técnica, o imóvel se encontra ocupado.





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.





A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 142.742,48 (Cento e quarenta e dois mil, setecentos e quarenta e dois reais e quarenta e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 143.000,00 (Cento e quarenta e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 27 de outubro de 2023.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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: PJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B





Cotação 01

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Residencial Vila Mariana

VALOR: R\$175.000,00

ÁREA: 43m²

R\$/m²: R\$4.069,76

DESCRIÇÃO: Apartamento para venda em Tatuquara de 43.00m² com 2 Quartos e 1 Garagem

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuquara-bairros-curitiba-com-garagem-43m2-venda-RS175000-id-2664354943/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 02

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Estrada Delegado Bruno de Almeida, 571 - Tatuquara, Curitiba - PR

VALOR: R\$135.000,00

ÁREA: 43m²

R\$/m²: R\$3.139,53

DESCRIÇÃO: Apartamento com 2 dormitórios à venda, 43 m² por R\$ 135.000,00 - Tatuquara - Curitiba/PR

Apartamento no Térreo á 20minutos do Ceasa.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuquara-bairros-curitiba-com-garagem-43m2-venda-RS135000-id-2589972576/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 03

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Estrada Delegado Bruno de Almeida, 573 - Tatuquara, Curitiba - PR

VALOR: R\$160.000,00

ÁREA: 43m²

R\$/m²: R\$3.720,93

DESCRIÇÃO: Apartamento com 2 dormitórios à venda, 43 m² por R\$ 160.000,00 - Tatuquara - Curitiba/PR

Apartamento no Terceiro andar á 20minutos do Ceasa.

Imóvel composto de 02 Quartos, sala ampla, cozinha com lavanderia e banheiro. Condomínio oferece portaria 24hrs, salão de festa com churrasqueira e estacionamento.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuquara-bairros-curitiba-com-garagem-43m2-venda-RS160000-id-2583610674/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 04

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Estrada Delegado Bruno de Almeida - Campo de Santana, Curitiba - PR

VALOR: R\$150.000,00

ÁREA: 43m²

R\$/m²: R\$3.488,37

DESCRIÇÃO: Apartamento com 2 dormitórios à venda, 43 m² por R\$ 150.000,00 - Campo de Santana - Curitiba/PR

Este lindo apartamento localizado no Residencial Mariana, Tatuquara conta com dois quartos, banheiro social. Todos os quartos possuem janelas amplas que permitem a entrada de bastante luz natural.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-de-santana-bairros-curitiba-com-garagem-43m2-venda-RS150000-id-2629156693/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 05

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Residencial Vila Mariana

VALOR: R\$170.000,00

ÁREA: 43m²

R\$/m²: R\$3.453,48

DESCRIÇÃO: Apartamento conta com: -02 quartos -Sala -Cozinha -Banheiro -Vaga para 01 carro

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tatuquara-bairros-curitiba-com-garagem-43m2-venda-RS170000-id-2631342749/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



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: PJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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: PJJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento: apto.34

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	175.000,00	43,00	4.069,77	1,00	0,99	0,90	3.626,16
2	135.000,00	43,00	3.139,53	1,00	0,99	0,90	2.797,33
3	160.000,00	43,00	3.720,93	1,00	0,99	0,90	3.315,35
4	150.000,00	43,00	3.488,37	1,00	0,99	0,90	3.108,14
5	170.000,00	43,00	3.953,49	1,00	0,99	0,90	3.522,56

F3: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.797,33
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.626,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	16.369,53
Amplitude total (R\$/m2):	828,84
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	207,21
Média aritmética (R\$/m2):	3.273,91
Mediana (R\$/m2):	3.315,35
Desvio médio (R\$/m2):	256,939535
Desvio padrão (R\$/m2):	332,504759
Variância (R\$/m2) ^ 2:	110.559,414548

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4333

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0594

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,16



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.045,95

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.273,91

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.501,87

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,96

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,96

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.782,82

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.273,91

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.764,99

8) 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:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 43,60

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.273,91

VALOR TOTAL (R\$) = 142.742,48

cento e quarenta e dois mil, setecentos e quarenta e dois reais e quarenta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



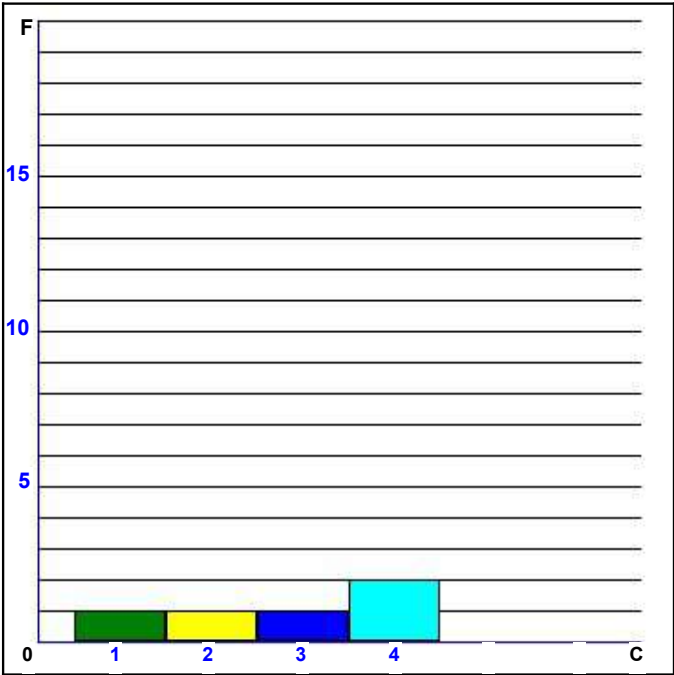
Helcio Kronberg

5/8

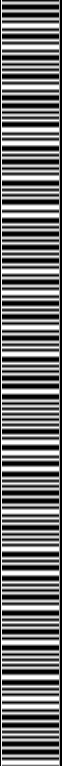
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.797,33	3.004,53	1
2	3.004,53	3.211,74	1
3	3.211,74	3.418,95	1
4	3.418,95	3.626,16	2

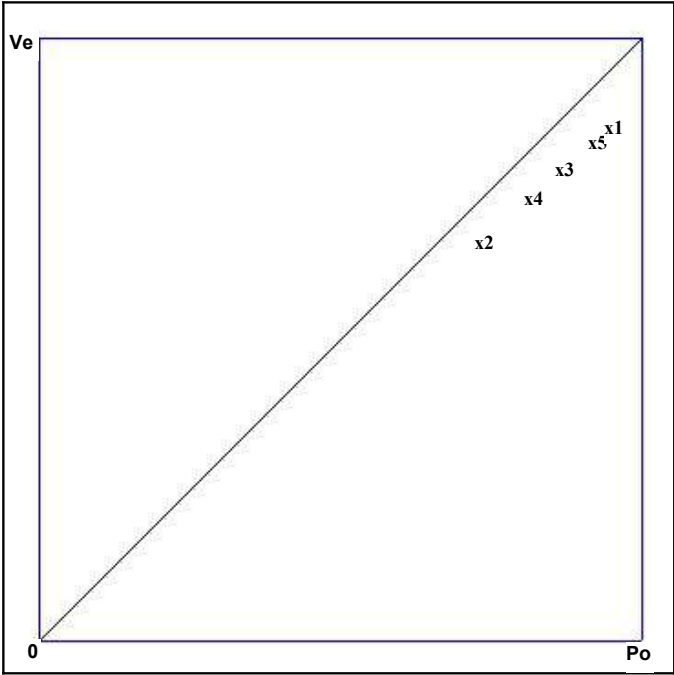


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



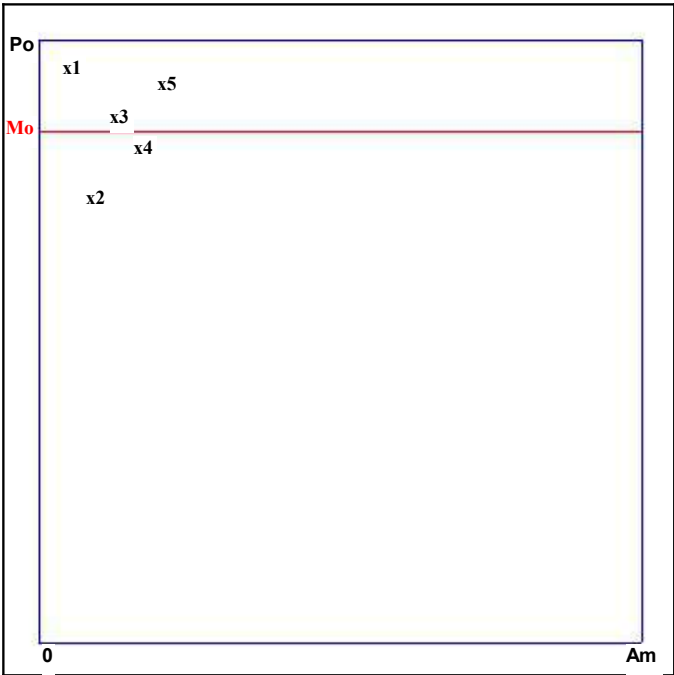
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	4.069,77	3.626,16	0,89
2 -	3.139,53	2.797,33	0,89
3 -	3.720,93	3.315,35	0,89
4 -	3.488,37	3.108,14	0,89
5 -	3.953,49	3.522,56	0,89

Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

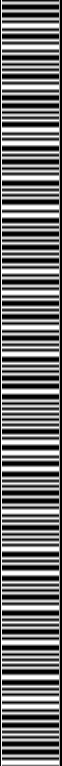


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.674,42

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.069,77	395,349	10,76
2 -	3.139,53	534,884	14,56
3 -	3.720,93	46,512	1,27
4 -	3.488,37	186,047	5,06
5 -	3.953,49	279,070	7,59

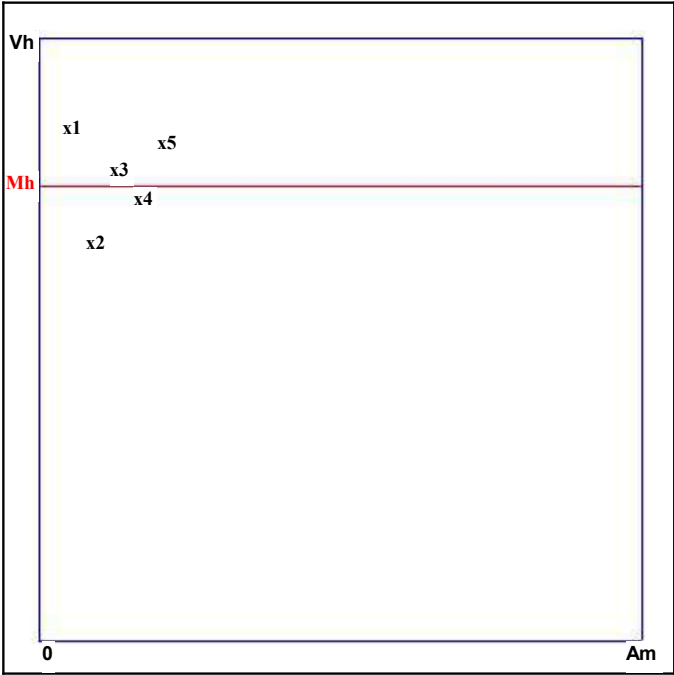


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.273,91

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.626,16	352,256	10,76
2 -	2.797,33	476,581	14,56
3 -	3.315,35	41,442	1,27
4 -	3.108,14	165,767	5,06
5 -	3.522,56	248,651	7,59

Data: 27/10/2023 _____

Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS



2 de out. de 2023 11:28:08
Estrada Delegado Bruno de Almeida, 874
Tatuquara
Curitiba PR
81490-000
Brasil

residencial
Vila Mariana
574









ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



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: PJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





REGISTRO DE IMÓVEIS

circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Validade equivalente: 3233-4107
a certidão

ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004058559/91

REGISTRO GERAL

FICHA
154.747/ 01F

MATRÍCULA Nº **154.747**

RUBRICA

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 34 (trinta e quatro), localizado no Terceiro (3º) Pavimento, do BLOCO 10 (dez), do RESIDENCIAL VILA MARIANA, situado à Rua Del. Bruno de Almeida, nº 574 - Tatuquara, nesta Cidade de Curitiba, com a área construída privativa de 43,6000 m², área construída de uso comum de 4,8138 m², área total construída de 48,4138 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,004464286 e quota do terreno de 66,8972 m² do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote Y-2-B ("ípsilon-dois-bê"), resultante da subdivisão do Lote de terreno Y-2 ("ípsilon-dois"), que por sua vez é oriundo da subdivisão do Lote de terreno Y ("ípsilon"), situado no Bairro Tatuquara, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, de forma irregular, com as seguintes medidas, características e confrontações: mede de frente para a Estrada Delegado Bruno de Almeida (W 210) em 3 (três) segmentos de 5,93 metros, 25,67 metros e 36,33 metros; pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa mede em 6 (seis) segmentos de 4,10 metros, 65,93 metros, 33,57 metros, 34,22 metros, 16,92 metros e 100,26 metros, confrontando com o Lote Y-2-A; pelo lado esquerdo mede em 3 (três) segmentos de 1,52 metros, confrontando com o Lote de Indicação Fiscal nº 85.468.004.000, 110,05 metros, confrontando com os Lotes de Indicações Fiscais nºs 85.468.004.000 e 85.468.018.000 e 99,15 metros, confrontando com o Lote de Indicação Fiscal nº 85.468.018.000, e na linha de fundos, onde mede 90,97 metros, confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 85.468.009.000; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 14.984,98 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no SES, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de Agente Gestor do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, e de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado nos termos do art. 2º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Leis nºs 10.859, de 14.04.2004 e 11.474, de 15.05.2007, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 1 (um) da Matrícula nº 137.423, deste Ofício.

RESSALVA: Matrícula aberta nos termos do item 16.4.10 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, aprovado pelo Provimento nº 60/2005. (Protocolo nº 411.069, de 11/08/2011. Custas: 7,50 VRC = R\$1,05 - Emolumentos calculados em conformidade com o disposto no art. 42, I, da Lei nº 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011). Curitiba, 30 de agosto de 2011. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

AV-1/154.747 - Consoante o que consta da averbação 2 (dois) da Matrícula nº 137.423 deste Ofício, o imóvel objeto da presente matrícula compõe o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, criado no âmbito

SEGUE NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXCCH-F37F7-RKGBU-MYL4F>

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

MATRÍCULA Nº 154.747
Serviço de Arquivo Eletrônico

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: PJSRE DY2XD A6A3X 29ZVA

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: PJJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B





Valide aqui
a certidão.

CONTINUAÇÃO

do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, instituído na Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com as alterações introduzidas pelas Lei nº 10.859, de 14.04.2004, e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, sendo mantido sob propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal - CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: I - não integra o ativo da CEF; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III - não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; V - não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não pode ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel. (Custas: 15,00 VRC = R\$2,11 - Emolumentos calculados em conformidade com o disposto no art. 42, I, da Lei nº 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011). Dou fé. Curitiba, 30 de agosto de 2011. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

AV-2/154.747 - Prot. 546.320, de 02/12/2016 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR - Contrato nº 171000154057, firmado nesta Capital, em 28 de setembro de 2011, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, AVERBA-SE O CANCELAMENTO do destaque e das restrições constantes da averbação 1 (um), da presente matrícula, em virtude da alienação do imóvel, ficando, por consequência e de conformidade com o disposto no art. 2º, § 7º, da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, cancelada aquela averbação. (A taxa de contribuição destinada ao FUNREJUS no valor de R\$3,58, calculada nos termos do disposto no inciso XXV do artigo 3º, da Lei Estadual nº 12.216/1998, acrescido pelo artigo 2º, da Lei nº 18.415, de 29/12/2014, foi recolhida em conformidade com o disposto no item 5 do Ofício Circular nº 02/2015, da Diretoria do Centro de Apoio do FUNREJUS, expedido em 26/03/2015. Emolumentos: 78,75 VRC = R\$14,33 - calculados em conformidade com o disposto no art. 43, I, da Lei nº 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011). Dou fé. Curitiba, 19 de dezembro de 2016. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

R-3/154.747 - Prot. 546.320, de 02/12/2016 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR - Contrato nº 171000154057, firmado nesta Capital, em 28 de setembro de 2011, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF

SEQUE

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXCCH-F37F7-RKGBU-MYL4F>

onr

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSRE DY2XD A6A3X 29ZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B





Valide aqui
a certidão.

CONTINUAÇÃO

sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, instituído pela Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, **VENDEU** a **RAFAEL MARTINS**, brasileiro, divorciado, vendedor, portador da C.I. nº 8.467.498-2-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 008.698.629-52, residente e domiciliado à Rua Rodolfo Bernardelli, nº 64 - Uberaba, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$45.225,00 (quarenta e cinco mil duzentos e vinte e cinco reais), a ser satisfeito por meio de Subvenção Econômica/Subsídio e de Parcelamento/Financiamento concedido pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. (ITBI isento, conforme Declaração de Isenção do ITBI nº 66006/2016, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, em 30/06/2016, que fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis. Dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela SRFB e pela PGFN, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, em nome da vendedora, em conformidade com o disposto no § 6º, do art. 2º, da referida Lei nº 10.188. FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 17, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Emolumentos: 1.078,00 VRC = R\$196,20 - calculados em conformidade com o disposto no art. 43, I, da Lei nº 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011). Dou fé. Curitiba, 19 de dezembro de 2016. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

R-4/154.747 - Prot. 546.320, de 02/12/2016 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR - Contrato nº 171000154057, firmado nesta Capital, em 28 de setembro de 2011, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, **RAFAEL MARTINS**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de Agente Gestor do Programa de Arrendamento Residencial - FAR, e de representante do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, fundo financeiro criado nos termos do art. 2º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Leis nºs 10.859, de 14.04.2004 e 11.474, de 15.05.2007, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, para garantia da dívida, decorrente de financiamento concedido pelo FAR ao Devedor, no valor de R\$45.225,00 (quarenta e cinco mil duzentos e vinte e cinco reais), a ser amortizada, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no PRAZO de 120 (cento e vinte) meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 28 de outubro de 2011. Juros: Não incidentes. Multa Moratória: 2% (dois por cento), nos termos da legislação em vigor. Para os fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, foi atribuído ao

SEGUE

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXCCH-F37F7-RKGBU-MYL4F>



onr

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSRE DY2XD A6A3X 29ZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B



Valide aqui
a certidão

CONTINUAÇÃO

Imóvel alienado fiduciariamente o valor de R\$45.225,00 (quarenta e cinco mil duzentos e vinte e cinco reais). O prazo de carência de que trata o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, foi fixado em 60 (sessenta) dias após o vencimento do encargo. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 11, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Emolumentos: 1.078,00 VRC = R\$196,20 - calculados em conformidade com o disposto no art. 43, I, da Lei nº 11.977/2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424/2011). Dou fé. Curitiba, 19 de dezembro de 2016. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

R-5/154.747 - Prot. 575.782, de 07/03/2018 - Consoante Ofício nº 0031560-82.2013.8.16.0001.0013, do Juízo de Direito da Sétima (7ª) Vara Cível de Curitiba - Projudi, do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, expedido em 15 de fevereiro de 2018, nos Autos (Processo) sob nº 0031560-82.2013.8.16.0001, de Ação de Cumprimento de Sentença (Assunto Principal: Inadimplemento), em que figuram como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA MARIANA (CNPJ/MF nº 14.387.463/0001-62); como executado, RAFAEL MARTINS (CPF/MF nº 008.698.629-52) e como terceiro, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instruído com a cópia do Termo de Penhora lavrado em 15 de fevereiro de 2018, que ficam arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, efetua-se o registro da **PENHORA** dos direitos (art. 29 da Lei nº 9.514/1997) de titularidade do executado RAFAEL MARTINS (CPF/MF nº 008.698.629-52) sobre o imóvel objeto da presente matrícula, que se encontra **alienado fiduciariamente** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de Agente Gestor do Programa de Arrendamento Residencial - PAR e de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$18.993,77 (dezoito mil novecentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos), em 15/02/2018, mais cominações legais. (Apresentada Guia GR-FUNREJUS nº 14000000003386980-0 no valor de R\$37,99, quitada. Emolumentos: 715,50 VRC = R\$138,09). Dou fé. Curitiba, 12 de março de 2018. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

BE.

AV-6/154.747 - Prot. 580.509, de 11/05/2018 - Consoante Ofício nº 0031560-82.2013.8.16.0001.0014, expedido em 03 de maio de 2018, pelo Juízo de Direito da Sétima (7ª) Vara Cível de Curitiba - Projudi, do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, nos Autos (Processo) sob nº 0031560-82.2013.8.16.0001, de Cumprimento de Sentença (Assunto Principal: Inadimplemento), em que figuram como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA MARIANA (CNPJ/MF: 14.387.463/0001-62), como executado, RAFAEL MARTINS (CPF/MF: 008.698.629-52) e como terceiro, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04), instruído com a cópia do despacho proferido em 02 de abril de 2018, que ficam arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, procede-se a esta **AVERBAÇÃO** para, de conformidade com a determinação do mencionado Juízo, **RETIFICAR** o registro 5 (cinco), nele passando a constar que foi

SEQUE

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXCCH-F37F7-RKGBU-MYL4F>

onr

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSRE DY2XD A6A3X 29ZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJDDJ U7JYQ RBBXS RSV8B





RUBRICA

[Handwritten signature]

FICHA

154.757/ 03F

CONTINUAÇÃO

Valide aqui
a certidão.

R e CPF/MF n° 029.012.529-40) e JOÃO ESTEVÃO COELHO (CPF/MF n° 619.696.219-15), instruído com as cópias (i) do mandado expedido em 24/11/2020 (ref.mov. 120.1), (ii) da decisão deferida em 13/03/2020 (ref.mov. 66.1) e (iii) do despacho proferido em 21/08/2020 (ref.mov. 93.1), que ficam arquivados nesta Serventia, procede-se a esta **AVERBAÇÃO** para, de conformidade com a determinação do mencionado Juízo, **RETIFICAR** o registro 5 (cinco), nele passando a constar que foi **PENHORADA a totalidade do imóvel da presente matrícula (a propriedade plena)**, e não somente os direitos, conforme outrora mencionado no registro retificado. Permanecem integros todos os demais termos não atingidos pela presente retificação. (Emolumentos, FUNREJUS e demais taxas não incidentes por se tratar de ato de retificatório realizado ex officio, nos termos do artigo 3º, IV, da Lei n° 10.169/2000). Dou fé. Curitiba, 27 de novembro de 2020. (a)

[Handwritten signature] AGENTE DELEGADO.

BE.

AV-7/154.757 - Prot. 694.765, de 10/01/2022 - Consoante Termo de Levantamento de Penhora, lavrado em 08 de dezembro de 2021, nos Autos (Processo) n° 0012178-33.2018.8.16.0194, de Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais), em que figuram como exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA MARIANA (CNPJ/MF n° 14.387.463/0001-62), como executados: ANA BEATRIZ PERALTA CUEVA COELHO (C.I. n° 7.324.911-2-SSP-PR e CPF/MF n° 029.012.529-40) e JOÃO ESTEVÃO COELHO (CPF/MF n° 619.696.219-15) e como terceiros: 8º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA (CNPJ/MF n° 75.214.239.0001-63) e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04), em trâmite perante o Juízo de Direito da Décima Quarta (14ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, recepcionado via Central Eletrônica de Registro Imobiliário (Protocolo AC001244764), que fica arquivado nesta Serventia, **AVERBA-SE O LEVANTAMENTO da Penhora**, objeto do registro 5 (cinco) e averbação 6 (seis), da presente matrícula, por determinação daquele Juízo, ficando, por consequência, **cancelados** aquele registro e aquela averbação. (Emolumentos: 189,00 VRC = R\$46,49; Funrejus 25%: R\$11,62; Fundep: R\$2,32; ISSQN: R\$1,86; Selo: R\$5,95). Dou fé. Curitiba, 26 de janeiro de 2022. (a)

[Handwritten signature] AGENTE DELEGADO.

CCP.

ACS KCP

AV-8/154.757 - Prot. 699.188, de 18/02/2022 - Consoante Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Parcelamento de Dívida do Crédito Imobiliário - FAR/FAR (contrato n° 171000153281), firmado em Curitiba-PR, em 17 de fevereiro de 2022, com firma reconhecida, que fica arquivado nesta Serventia, **AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária**, objeto do registro 4 (quatro), da presente matrícula, em virtude da quitação da dívida pelo credor fiduciário, FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado nos termos do art. 2º da Lei n° 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Leis n°s 10.859, de 14.04.2004 e 11.474, de 15.05.2007, inscrito no CNPJ/MF sob n° 03.190.167/0001-50, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04, com sede

SEQUE

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXCCH-F37F7-RKGBU-MYL4F>

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJSRE DY2XD A6A3X 29ZVA

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: PJDJ U7JYQ RBBXS RSV8B





Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FXCCH-F37F7-RKGBU-MYL4F>

CONTINUAÇÃO

no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, na qualidade de gestora do Fundo Financeiro criado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, instituído pela Lei nº 10.188, de 12.02.2001, alterada pelas Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, ficando, por consequência, cancelado aquele registro e consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em proveito dos fiduciantes, **ANA BEATRIZ PERALTA CUEVA COELHO** e seu marido **JOÃO ESTEVÃO COELHO**, já qualificados. (FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 4, da Lei Estadual nº 12.216/1998. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$154,98; Fundep: R\$7,75; ISSQN: R\$6,20; Selo: R\$5,95). Dou fé. Curitiba, 09 de março de 2022. (a)

[Assinatura] AGENTE DELEGADO.

ACS

FILA

CERTIFICO, que a presente é cópia fiel da Matrícula de nº 154747, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral. A presente certidão foi assinada eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, cujo subscritor está identificado neste documento. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de maio de 2023. (LD)

Emolumentos: Cert. R\$37,94 + ISSQN R\$1,52 + Fundep R\$1,91 + Funrejus R\$9,46 + Selo R\$9,25

Protocolo: 897.742

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFR12.k5nfv.O9jN4-AvQen.F398q

Consulte a autenticidade do selo no site www.funarpen.com.br

8º Registro de Imóveis de Curitiba-PR

Rua José Loureiro, nº 133, 17º andar

Subscritores autorizados:

ÍTALO CONTI JÚNIOR - Agente Delegado

ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA - Substituta Legal

CARLA RUBIA DOS SANTOS - Escrevente Indicada

SANDRA R. PELEGRINELLI DOS SANTOS - Escrevente Indicada

SEGUIE

onr

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJSRE DY2XD A6A3X 29ZVA

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: PJDJ U7JYQ RBBXS RSV8B

