



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DE CURITIBA -
FORO DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Av. Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-906 - Fone: (41) 3221-9797

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 93.1, para instruir os Autos nº 0013421-78.2010.8.16.0004 (PROJUDI), movido por GOVERNO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA (CNPJ 76.416.890/0001-89), em face de EMBRALOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 81.428.484/0001-76) e FRANCISCO DE ASSIS DE LIMA (CPF 318.149.999-49), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel representado pela Matrícula nº 52.399 do Registro de Imóveis de Piraquara/PR, indicação fiscal nº 03.05.146.0240.001.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO de IMÓVEIS
da COMARCA da REGIÃO
METROPOLITANA de CURITIBA
FORO de PIRAQUARA
FRANCISCO JOSÉ BARBOSA NOBRE
Registrador

REGISTRO GERAL

FICHA

01

MATRÍCULA Nº 52.399

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno nº 10 (dez), da quadra nº 01 (um), da Planta "PARQUE DAS ARAUCARIAS", situado neste Município e Comarca, medindo 11,00 metros de frente para o lado par da numeração predial da Rua João de Almeida, antiga Avenida 4, por 39,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da referida rua olha com o lote nº 11, lado esquerdo com o lote nº 09, e nos fundos onde mede 11,00 metros confronta com o lote nº 20, com a área total de **429,00m²**, sem benfeitorias, distante 42,50 metros da Rua 3, esquina mais próxima. IF. 03.05.146.0240.001.-

PROPRIETÁRIOS - ARNO ELL, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da CI/RG nº 500.169-SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 154.652.099-68, e sua esposa DORLI MARIA KLIEMANN ELL, brasileira, professora, portadora da CI/RG nº 1.771.764-SSP-PR, inscrita no CPF/MF nº 464.672.709-91, casados pelo regime de comunhão universal de bens, em 30/10/1976, residentes na Avenida 19 de agosto nº 1840, no Município de Goioerê-PR.-

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 30.642 do Livro 3-L, de 06 de julho de 1964, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba-PR.-

OBSERVAÇÃO - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o artigo 500, parágrafo 1º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. DOU FÉ. PIRAQUARA, 20 DE FEVEREIRO DE 2019 (a) REGISTRADOR.-

R-1/52.399 - Protocolo nº 124.250 de 20 de fevereiro de 2019.-

FORMA DO TÍTULO - "COMPRA E VENDA" - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 07 de maio de 2015, às fls. 078/080, do Livro 927-N, pela 11ª Serventia Notarial da Comarca de Curitiba-PR.-

TRANSMITENTES - ARNO ELL e sua esposa DORLI MARIA KLIEMANN ELL, supra qualificados, representados por seu Procurador Substabelecido: Tuffi Gariba Neto, brasileiro, casado, despachante, portador da CI/RG nº 2.281.289-0-SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº 355.407.539-68, residente na Rua Dr. Muricy nº 970, sala 03, Centro, em Curitiba-PR, conforme Substabelecimento lavrado às fls. 34/35, do Livro 30-S, pela 11ª Serventia Notarial da Comarca de Curitiba-PR, oriundo da Procuração lavrada às fls. 11/12, do Livro 378-P, pelo 5º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR.-

ADQUIRENTES - FRANCISCO DE ASSIS DE LIMA, brasileira, corretor de imóveis, portador da CI/RG nº 1.979.829-1-SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 318.149.999-49, e sua esposa SANDRA LEITE GARCIA DE LIMA, brasileira, empresária, portadora da CI/RG nº 7430361-SSP-PR, inscrita no CPF/MF nº 231.822.709-82, casados pelo regime de comunhão universal de bens, em 31/07/1982, residentes na Rua Luigi Romano nº 132, casa, Jardim das Américas, em Curitiba-PR.-
VALOR - R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).-



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 Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características "*sui generis*" impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

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 homogeneizações.

3. BEM A SER AVALIADO

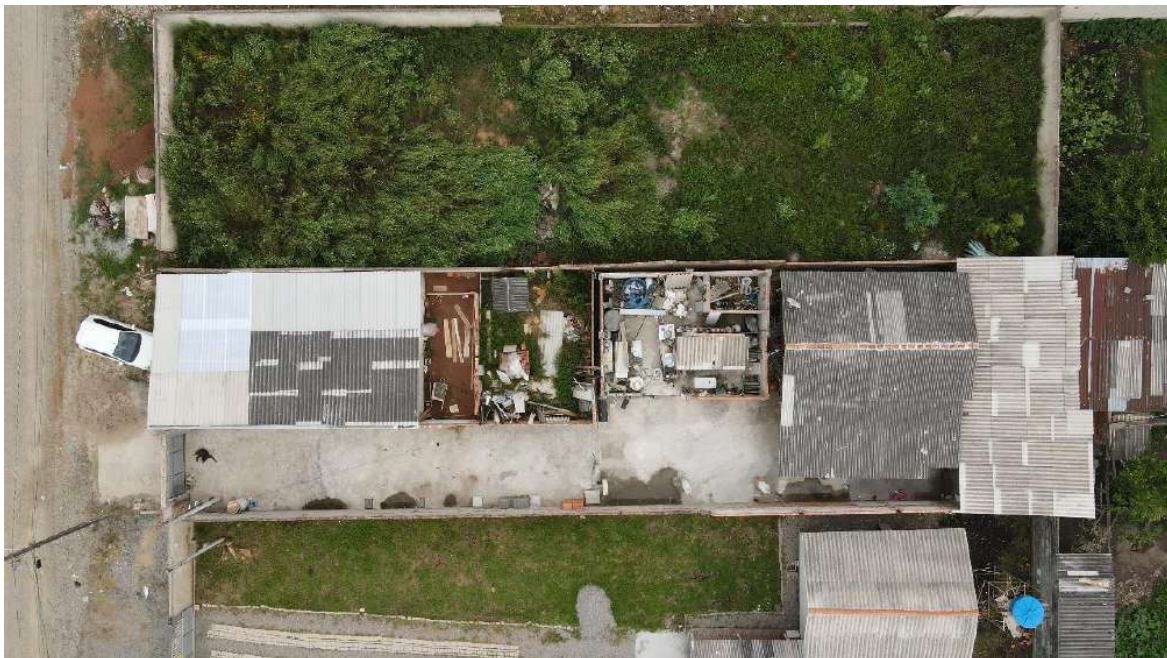
Lote de terreno nº 10, da Quadra nº 01, da Planta "Parque das Araucárias", situado no Município e Comarca de Piraquara, medindo 11,00 metros de frente, por 39,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, e nos fundos 11,00 metros, com a área total de 429,00m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 52.399 do Registro de Imóveis de Piraquara/PR, IF: 03.05.146.0240.001.



Sobre referido lote encontram-se edificadas 3 (três) residências, sendo 2 (duas) em alvenaria de padrão baixo com aproximadamente 111,00m² de área total edificada e 1 (uma) em madeira sem valor comercial.



VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Lote de terreno nº 10, da Quadra nº 01, da Planta "Parque das Araucárias", situado no Município e Comarca de Piraquara, medindo 11,00 metros de frente, por 39,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, e nos fundos 11,00 metros, com a área total de 429,00m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 52.399 do Registro de Imóveis de Piraquara/PR, IF: 03.05.146.0240.001.

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes.

A fim de se determinar o valor do m²/médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 200.000,00	438,00	R\$ 456,62
2	R\$ 150.000,00	420,00	R\$ 357,14
3	R\$ 200.000,00	559,00	R\$ 357,78
4	R\$ 170.000,00	435,00	R\$ 390,80
5	R\$ 180.000,00	432,00	R\$ 416,67
6	R\$ 160.000,00	506,00	R\$ 316,21
7	R\$ 155.000,00	452,00	R\$ 342,92
8	R\$ 190.000,00	490,00	R\$ 387,76
9	R\$ 160.000,00	560,00	R\$ 285,71
10	R\$ 140.000,00	560,00	R\$ 250,00



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

HOMOGENEIZAÇÃO						
n.º	VALOR (m ²)	FATOR TESTADA		FATOR ÁREA	MULTIPLIC. DE FATORES	VALOR (m ²) AJUSTADO
1	456,62	12,50	0,97	1,005	0,974	R\$ 444,56
2	357,14	12,00	0,98	0,995	0,973	R\$ 347,61
3	357,78	15,00	0,93	1,068	0,989	R\$ 353,74
4	390,80	13,00	0,96	1,003	0,962	R\$ 376,12
5	416,67	12,00	0,98	1,002	0,980	R\$ 408,41
6	316,21	22,00	0,84	1,042	0,876	R\$ 277,10
7	342,92	16,00	0,91	1,013	0,923	R\$ 316,36
8	387,76	14,00	0,94	1,034	0,973	R\$ 377,41
9	285,71	14,00	0,94	1,069	1,006	R\$ 287,53
10	250,00	14,00	0,94	1,069	1,006	R\$ 251,59
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²						R\$ 344,04

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 "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 52.399, avalio a área total do terreno por **R\$ 147.594,22 (cento e quarenta e sete mil quinhentos e noventa e quatro reais e vinte e dois centavos).**

4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria *in loco* foram identificadas as seguinte benfeitorias: Sobre referido lote encontram-se edificadas 3 (três) residências, sendo 2 (duas) em alvenaria de padrão baixo com aproximadamente 111,00m² de área total edificada e 1 (uma) em madeira sem valor comercial.

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção – CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:



Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão R1 (residência padrão baixo) que hoje (Nov/2021) se encontra em R\$ 1.829,22; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

4.3. DEPRECIÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

Depreciação – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida útil de um bem – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade real – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.



Valor depreciável – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se um estado de conservação necessitando de reparos importantes e/ou se valor (Item H do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e o estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,237 (Tabela 2) sobre o valor CUB-PR, chegando ao valor final do m² das benfeitorias em R\$ 433,53 o m², e aplicando esse valor sobre a área total edificada, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 48.121,29 (quarenta e oito mil cento e vinte e um reais e vinte e nove centavos)**.

4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel = R\$ 195.715,52

Limite inferior: R\$ 176.143,96 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 215.287,07 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 196.000,00



CONCLUSÃO

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 “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das matrículas, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 196.000,00 (cento e novena e seis mil reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Terreno à venda, 438 m² por R\$ 200.000,00 - Guarituba - Piraquara/PR

Anunciante: **Imobiliária Tantus**



Valor	R\$ 200.000
Área total: 438m ²	
Área útil: 438m ²	

Terreno à venda, 438 m² por R\$ 200.000 - Guarituba - Piraquara/PR

Excelente oportunidade, em Guarituba no município de Piraquara!!!

Próximo de escola, posto de saúde e comércios da região.

Lote 10 contendo a área de 438,00 m², tendo como dimensão: 12,50m por 36,50m.

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio.
Agende sua visita com a nossa equipe comercial. - 27/12/2021

Áreas Privativas

Aceita Financiamento






📍 Rua Kleber Pinto de Oliveira 0, Guarituba, Piraquara

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-438-m-sup2--por-r\\$200.000-guarituba-2946866877.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-438-m-sup2--por-r$200.000-guarituba-2946866877.html)

AMOSTRA 02

Terreno em Piraquara

Anunciante: **Rochedo Imóveis - J3615**



Valor	R\$ 150.000
Área total: 420m ²	

Lote de terreno nº 15 da quadra 09 da Planta Guarani - Guarituba Piraquara

Medindo 12x35 totalizando 420,00 metros todo murado, plano pronto para construir

Próximo a Rua Herbert Trapp - 15/10/2021

Outros

Andares:






📍 RUA APARÍCIO TORRES MARINS, Guarituba, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-piraquara-1000604573.html>



AMOSTRA 03

GRANDE OPORTUNIDADE EM PIRAQUARA. BAIRRO GUARITUBA. Rua Hebert Trapp esquina com a Rua Matheus Mosca

imovelweb

Anunciante: **Vilar Corretora De Imóveis**

Valor R\$ 200.000

Área total: 559m²

Área útil: 559m²

GRANDE OPORTUNIDADE EM PIRAQUARA. BAIRRO GUARITUBA. Rua Hebert Trapp esquina com a Rua Matheus Moscatel, n° 48

Terreno contendo duas casas pequenas. Terreno com 15 metros para Rua Hebert Trapp 39 metros para Rua Matheus Moscatel 13 de fundo. TOTAL DE 559 m².

ACEITA TROCA POR CHÁCARA.

VENHA CONFERIR ESSA E OUTRAS NOVIDADES.

- ACESSO AOS PRINCIPAIS COMÉRCIOS E SERVIÇOS DA REGIÃO.
- ESCOLA.
- COLÉGIO.
- POSTO DE SAÚDE.
- FARMÁCIA.
- TERMINAL DE ÔNIBUS.
- MERCADO.
- PANIFICADORA.
- BANCOS, ETC...




Rua Ismael Duarte Viante, Guarituba, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/grande-oportunidade-em-piraquara.-bairro-guarituba.-2951405004.html>

AMOSTRA 04

Terreno à venda, Guarituba, Piraquara, PR

imovelweb

Anunciante: **Arbo**

Valor R\$ 170.000

Área total: 435m²

Área útil: 435m²

Encontrar o imóvel dos sonhos nunca foi tão fácil como na parceria entre a Arbo e a Fundamental Imóveis!

Basta preencher os campos de e-mail, nome e telefone e clicar em "Contatar". Pronto! Agora o corretor da Fundamental Imóveis entrará em contato para confirmar interesse e agendar uma visita.

Se tiver alguma dúvida, é só entrar em contato com a Arbo pelo número anunciado ao lado. Lembre-se que o imóvel está sujeito à confirmação de disponibilidade e valores.

Confira mais sobre o imóvel da Fundamental Imóveis:

Terreno para Venda no bairro Guarituba, localizado na cidade de Piraquara / PR.

Área Total de 435,00 m². Frente do terreno com 13 Metros, Fundos do terreno com 13 Metros, Lateral esquerda do terreno com 33,50 Metros, Lateral direita do terreno com 33,50 Metros. Pronto p/ construir uso Residencial ou Comércio

Valor do imóvel R\$ 160.000,00.




Rua Ismael Duarte Viante, Guarituba, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-guarituba-piraquara-pr-2959360613.html>

AMOSTRA 05

Venda de TERRENO em PIRAQUARA, PR 

Anunciante: **DIOGO - SEMPRE IMÓVEIS**

Valor	R\$ 180.000
--------------	--------------------

Área total: 432m²

Vende-se terreno no Guarituba em Piraquara próximo a Escola Municipal Professor Lotário Welter ; Com 12 de frente ,36 de comprimento lateral e fechando com 12 de fundos.




Rua Hartwig Müller 400, Vila Mariana, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-em-piraquara-pr-2957562847.html>

AMOSTRA 06

Venda de TERRENO em PIRAQUARA, PR 

Anunciante: **DIOGO - SEMPRE IMÓVEIS**

Valor	R\$ 160.000
--------------	--------------------

Área total: 506m²

Área útil: 506m²

Vende-se terreno (parte ideal) de esquina, localizado na Rua Júri Danilenko esquina com a Rua Antônio de Paula com área total de 506,00m² medindo [VER DADOS](#)




Rua Juri Danilenko s/n, Centro, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-em-piraquara-pr-2957944356.html>



AMOSTRA 07

TERRENO EM PIRAQUARA, BAIRRO GUARITUBA. RUA HEITOR PALLU. Área total de 452,00 m².

imovelweb

Anunciante: **Vilar Corretora De Imóveis**

Valor	R\$ 155.000
--------------	--------------------

Área total: 452m²

Área útil: 452m²

TERRENO EM PIRAQUARA, BAIRRO GUARITUBA, RUA HEITOR PALLU.

Área total de 452,00 m².
24,50 metros lado esquerdo.
32,00 lado direito.
17,67 fundos.
16,00 frente.

Aceita financiamento na Caixa Econômica Federal.

Estuda proposta para CARRÔ como parte do valor.

Agende uma visita com nossos CORRETORES DE PLANTÃO.

VENHA CONFERIR ESSA NOVIDADE.





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-piraquara-bairro-guarituba-rua-heitor-2955861031.html>

AMOSTRA 08

Terreno à venda, 490 m² por R\$ 190.000,00 - Jardim dos Estados 1 - Piraquara/PR

imovelweb

Anunciante: **Imobiliária Pesquisa**

Valor	R\$ 190.000
--------------	--------------------

Área total: 490m²

Área útil: 490m²

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO EM PIRAQUARA.

EXCELENTE TERRENO MEDINDO 14,00 METROS DE FRENTE COM 35 METROS DE FUNDO - COM ÁREA TOTAL DE 490 m², POR R\$190.000,00.

Forma retangular.

Com 01 (UMA) casa de madeira e 01 (UMA) casa de alvenaria. NÃO AVERBADAS!!

AGENDE SUA VISITA!!!

os valores divulgados, podem sofrer alterações sem prévio aviso - 26/12/2021

Áreas Privativas

Esgoto





📍 Avenida Goiás 466, Jardim dos Estados 1, Piraquara

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-490-m-sup2--por-r\\$190.000-jardim-2954268777.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-490-m-sup2--por-r$190.000-jardim-2954268777.html)



AMOSTRA 09

Venda de TERRENO em PIRAQUARA, PR 

Anunciante: **BONS AMIGOS ASSESSORIA IMOBILIARIA**

Valor	R\$ 160.000
--------------	--------------------

 Área total: 560m²

Excelente terreno, com localização em Piraquara/PR, no bairro Jardim Santa Helena, com total infra estrutura, terreno medindo 560,00M². Ótimo para construtoras/construtor.

Valor de oportunidade: R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil)

** Valores e informações sujeitos a alterações sem previo aviso.Oportunidade! Aceitamos propostas.

Localizado no bairro Jardim Santa Helena.






 Rua Matilde Montibeller 00, Centro, Piraquara


<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-em-piraquara-pr-2943269772.html>


AMOSTRA 10


Lote560m, Jardim Santa Helena - Piraquara 

Anunciante: **USUÁRIO NEWCORE**

Valor	R\$ 140.000
--------------	--------------------

 Área total: 560m²

 Área útil: 560m²

 Idade do imóvel: 6 anos

Lote à Venda no Jardim Santa Helena em Piraquara.

O lote possui 560m2, sendo 14m de frente por 40m de extensão da frente aos fundos.

Localizado na rua Rodrigo Wanderbruck, possui fácil acesso pela BR 277, Contorno Leste e Rodovia João Leopoldo Jacomel.




Possui documentação em dia, com registro de imóveis.


Terreno do lado está a venda também pelo mesmo valor, podendo ser negociado os dois terrenos, ou somente um.

Fica à aprox. 50 ms do asfalto, possui projeto para pavimentação asfáltica no bairro.

Para mais informações, entre em contato
Anúncio do corretor de imóveis Alessandro Almeida Borges CRECI:

[VER DADOS](#)



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote560-m-jardim-santa-helena-piraquara-2955480563.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**Testadas: $F_t = (T/Tr)^{0,25}$** **Área: $F_a = (A/Ar)^{0,25}$** **Multiplicação de fatores = $F_t \times F_a$**

Sendo:

F_t = fator testada

T = testada principal

Tr = testada referência

F_a = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

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

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

Sendo:

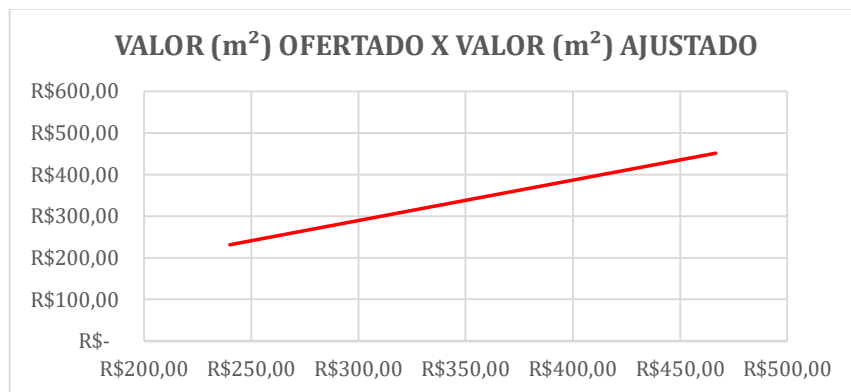
t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras



média	344,04
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	60,99704603
raiz de n	3,16227766
resultado	26,67663113
inferior	317,37
superior	370,72
% em torno da média	0,1551
Grau III ≤ 30%	15,51%



CONCLUSÃO FINAL

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

Valor total do imóvel (R\$) = valor do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Equiv. do terreno (m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 344,04

Área Equiv. do terreno (m²) = 429,00

Valor das benfeitorias = Área edificada (m²) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m²) = 111,00

CUB = R\$ 1.829,22

Coefficiente de depreciação (k) = 0,237

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 196.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel





REGISTRO de IMÓVEIS
da COMARCA da REGIÃO
METROPOLITANA de CURITIBA
FORO de PIRAQUARA
FRANCISCO JOSÉ BARBOSA NOBRE
Registrador

REGISTRO GERAL

FICHA

01

MATRÍCULA Nº 52.399

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno nº 10 (dez), da quadra nº 01 (um), da Planta "PARQUE DAS ARAUCARIAS", situado neste Município e Comarca, medindo 11,00 metros de frente para o lado par da numeração predial da Rua João de Almeida, antiga Avenida 4, por 39,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da referida rua olha com o lote nº 11, lado esquerdo com o lote nº 09, e nos fundos onde mede 11,00 metros confronta com o lote nº 20, com a área total de **429,00m²**, sem benfeitorias, distante 42,50 metros da Rua 3, esquina mais próxima. IF. 03.05.146.0240.001.-

PROPRIETÁRIOS - ARNO ELL, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da CI/RG nº 500.169-SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 154.652.099-68, e sua esposa DORLI MARIA KLIEMANN ELL, brasileira, professora, portadora da CI/RG nº 1.771.764-SSP-PR, inscrita no CPF/MF nº 464.672.709-91, casados pelo regime de comunhão universal de bens, em 30/10/1976, residentes na Avenida 19 de agosto nº 1840, no Município de Goioerê-PR.-

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 30.642 do Livro 3-L, de 06 de julho de 1964, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba-PR.-

OBSERVAÇÃO - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o artigo 500, parágrafo 1º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. DOU FÉ. PIRAQUARA, 20 DE FEVEREIRO DE 2019 (a) REGISTRADOR.-

R-1/52.399 - Protocolo nº 124.250 de 20 de fevereiro de 2019.-

FORMA DO TÍTULO - "COMPRA E VENDA" - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 07 de maio de 2015, às fls. 078/080, do Livro 927-N, pela 11ª Serventia Notarial da Comarca de Curitiba-PR.-

TRANSMITENTES - ARNO ELL e sua esposa DORLI MARIA KLIEMANN ELL, supra qualificados, representados por seu Procurador Substabelecido: Tuffi Gariba Neto, brasileiro, casado, despachante, portador da CI/RG nº 2.281.289-0-SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº 355.407.539-68, residente na Rua Dr. Muricy nº 970, sala 03, Centro, em Curitiba-PR, conforme Substabelecimento lavrado às fls. 34/35, do Livro 30-S, pela 11ª Serventia Notarial da Comarca de Curitiba-PR, oriundo da Procuração lavrada às fls. 11/12, do Livro 378-P, pelo 5º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR.-

ADQUIRENTES - FRANCISCO DE ASSIS DE LIMA, brasileira, corretor de imóveis, portador da CI/RG nº 1.979.829-1-SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 318.149.999-49, e sua esposa SANDRA LEITE GARCIA DE LIMA, brasileira, empresária, portadora da CI/RG nº 7430361-SSP-PR, inscrita no CPF/MF nº 231.822.709-82, casados pelo regime de comunhão universal de bens, em 31/07/1982, residentes na Rua Luigi Romano nº 132, casa, Jardim das Américas, em Curitiba-PR.-

VALOR - R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).-

CONDICÕES - Não há.-

DAM/ITBI - 375/2018; Valor: R\$ 1.200,00; Vencimento: 12/07/2018; Pago em 26/06/2018.-

FUNREJUS - Pago R\$ 60,00 em 07/05/2015.-

DOI - Emitida a Doi por esta Serventia.-

FADEP - R\$ 41,61.-

EMOLUMENTOS - R\$ 832,22 (4312 VRC) - Selo: R\$ 4,67.-

DOU FÉ. PIRAQUARA, 20 DE FEVEREIRO DE 2019.

(a) REGISTRADOR.-

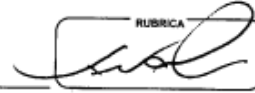
AV-2/52.399 - Protocolo nº 124.250 de 20 de fevereiro de 2019.-

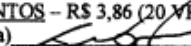
De conformidade com a Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada aos 15 de Julho de 1982, às fls. 200, do Livro 207-N, pelo Tabelião de Notas do 8º Ofício de Notas da

SEGUIE NO VERSO

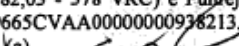
MATRÍCULA Nº
52.399

CONTINUAÇÃO



Comarca de Curitiba-PR, **AVERBA-SE** o **PACTO ANTENUPCIAL** Registrado sob nº **1.048** do Livro 3, do Registro Auxiliar desta Serventia. **FRANCISCO DE ASSIS DE LIMA**, maior, supra qualificado, filho de Manoel Vicente de Lima e Ana Calixto de Lima, natural de Fortaleza-CE, nascido em 31/08/1958, e **SANDRA LEITE GARCIA**, maior, supra qualificada, filha de Altino Garcia e Daura Leite, natural de S. J. de Cerrito-SC, nascida em 28/03/1948. Declararam que pretendendo contrair matrimônio, e como é suas vontades, usando da faculdade que lhes é atribuída pelo Código Civil Brasileiro, em seu artigo 256, estabelecer previamente o regime de bens que adotarão na vigência de seu casamento, vem pela referida Escritura e nos melhores termos de direito, para todos os fins e legais efeitos, pactuar o regime de bens que desejam, o qual em vista de convenção, já entre os mesmos estabelecida, de suas livres e espontâneas vontades, sem coação, constrangimento algum, o regime da "**COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**" comunicando-se assim os bens presentes e futuros que os mesmos possuem ou venham a possuir bem como os havidos e os que houverem por doação e sucessão, a referida Escritura é feita em obediência ao que determina o Artigo 195, nº VII, alterado pela Lei nº 6.515, de 26 de Dezembro de 1977 (Lei do Divórcio), em vigor. **FUNREJUS** - Pago R\$ 0,96; **FADEP** - R\$ 0,19. **EMOLUMENTOS** - R\$ 3,86 (20 VRC) - Selo: R\$ 4,67. **DOU FÉ. PIRAQUARA, 20 DE FEVEREIRO DE 2019.** (a)  **REGISTRADOR.-**

R-3/52.399 - Protocolo nº 131.983 de 08 de junho de 2021.-

FORMA DO TÍTULO - "PENHORA" - De conformidade com o Termo de Penhora, expedido aos 09 de junho de 2020, pela Juíza de Direito da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais da Comarca de Curitiba-PR, extraído dos Autos de Processo nº 0013421-78.2010.8.16.0004 - Execução Fiscal, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia, em que é **Exequente: GOVERNO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA** e **Executados: EMBRALOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, FRANCISCO DE ASSIS DE LIMA e SANDRA LEITE GARCIA DE LIMA**, **EFEITUA-SE** a **PENHORA**, sobre imóvel objeto da presente Matrícula, para garantia da dívida da referida ação, cujo valor é de R\$ 1.652,14 (um mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e quatorze centavos). Foi expedido em 11 de junho de 2021, o Ofício nº 171/2021, a Juíza solicitando a inclusão na conta de liquidação dos valores de emolumentos (R\$ 82,03 - 378 VRC) e **Funrejus** (R\$ 3,30); **ISS** - R\$ 4,10; **FADEP** - R\$ 4,10. Selo Funarpen: 0189665CVAA0000000938213. **DOU FÉ. PIRAQUARA, 14 DE JUNHO DE 2021** (a)  **REGISTRADOR.-**

<p>Registro de Imóveis do Foro Regional de Piraquara - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - PR Av. Getúlio Vargas 678, 2º andar - Centro - Fone (41) 3673-1445 - CEP: 83301-010 Francisco José Barbosa Nobre - Oficial de Registro</p> <p>Certifico que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 52.399. Esta certidão é válida por 30 dias.</p> <p>Piraquara, 14 de junho de 2021</p> <p></p> <p>Francisco José Barbosa Nobre - Oficial de Registro Paulo Balthus Doel Rita de Cássia Linhares de Carvalho Nobre Iris Zeschou Maria Zita Figueiredo Rute Estéfani</p>
--

SELO DIGITAL



0189665PVA000000112621W

MATRÍCULA Nº
52.399

SEGUIE

ANEXO IV

Fotos do Imóvel





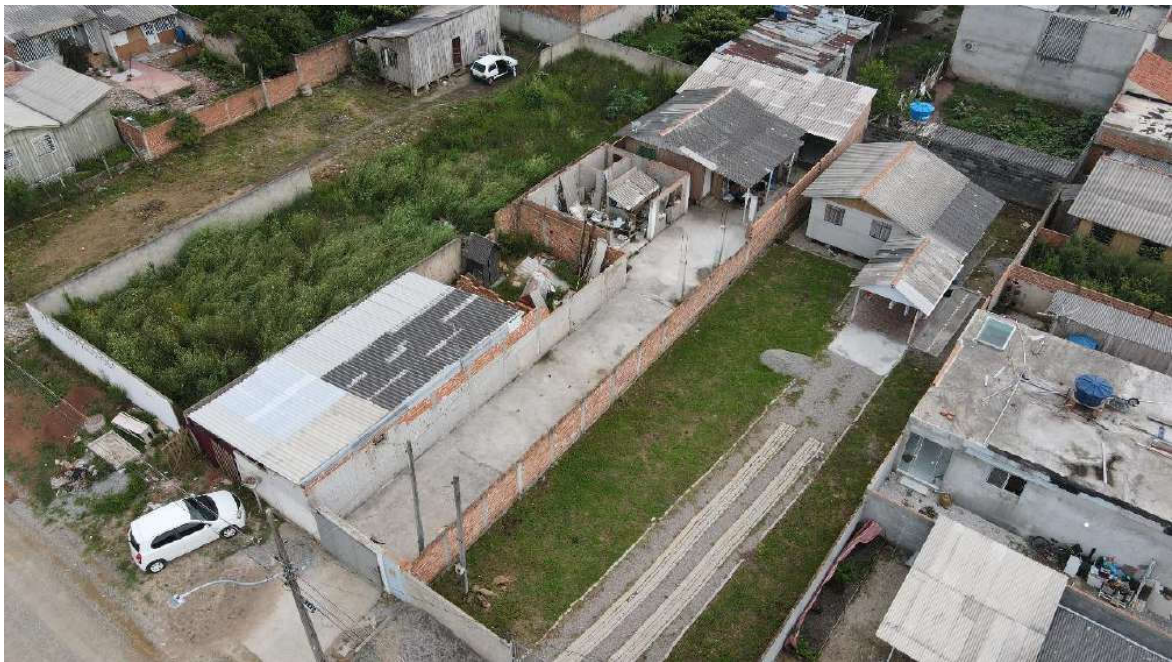
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD86 NL74R 2C73F 9DRYA





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: PJD86 NL74R 2C73F 9DRYA





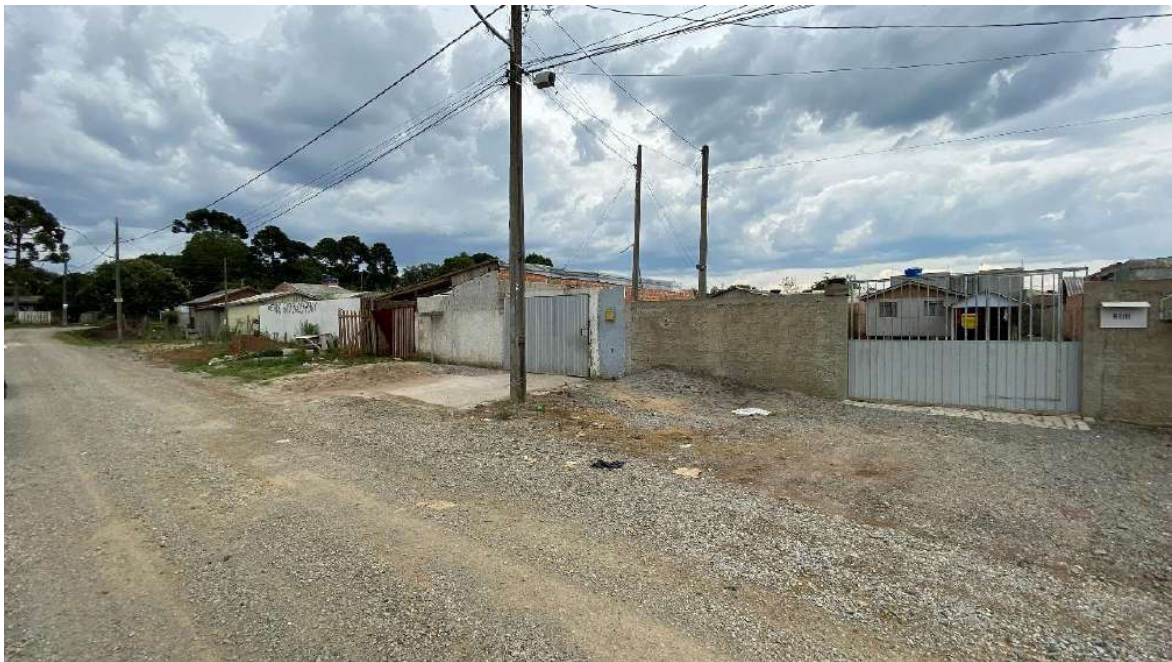
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD86 NL74R 2C73F 9DRYA





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: PJD86 NL74R 2C73F 9DRYA





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: PJD86 NL74R 2C73F 9DRYA





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: PJD86 NL74R 2C73F 9DRYA



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

