



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar - Cento Cívico - CEP 80.530-906. Telefone (41) 3253-7473

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 110.1, para instruir os Autos nº 0010089-49.2009.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CESAR AUGUSTO BUENO KOTVISKI (CPF 808.853.067-91), em face de MARISTELA YARED (CPF 545.011.059-68), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº 2.331 do Registro de Imóveis de Piçarras/SC, Inscrição Imobiliária nº 01.05.032.0231.

Certidão de Inteiro Teor

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 2.331, datada de 22 de agosto de 1980, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Piçarras - SC

Oficial: SAUL NOBREGA
CPF. 102.500.300-78

REGISTRO GERAL

2331

MATRÍCULA Nº 2331

RUBRICA

MATRÍCULA Nº-2331 - 22 de agosto de 1980.---IMÓVEL:Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob numero-14-(quatorze) da quadra "H", situado no lugar "Armação", zona urbana da sede do Município de Penha, desta Comarca de Piçarras, neste Estado de Santa Catarina, com a área de 450,00 m² (quatrocentos metros quadrados) e, as seguintes medidas e confrontações: faz frente ao Sul, com a rua nr-10, sem denominação oficial, onde mede 15,00 mts. (quinze metros); fundos ao Norte com terras de Osni Gil Kaestner (lote nr-15-), onde tem a mesma medida da frente; extrema ao Oeste com a rua nr-2-, sem denominação oficial e, ao Leste com terras de Osni Gil Kaestner (lote nr-13 medindo em cada uma destas extremas 30,00 mts. (trinta metros); localizado do lado esquerdo (ímpar) da referida rua onde faz frente, e o mesmo dista da rua nr-1-, sem denominação especial, 30,00 mts. (trinta metros), 1ª quadra. PROPRIETARIOS: Walmor Lange, militar e sua mulher Dn a. Tania Maria Barbosa Bento Lange, professora, portadores do CIC nº. 037.635.448-87, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Florianópolis, Capital deste Estado. REGISTRO ANTERIOR: sob nº. R-1-M-2252, do livro nº. 2, do 1º ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí-SC. O Oficial:

R-1-2331 - 22 de agosto de 1980.---Conforme Escritura Pública de compra e venda lavradas as fls. 030, do livro nº. 105, em data de 17 de junho de 1980, nas notas do Tabelião Ludgero Francisco Figueredo, da cidade de Penha; Walmor Lange e sua mulher dona Tania Maria Barbosa Bento Lange, portadores do CIC nº. 037.635.448-87, acima qualificados e identificados venderam a Salim Yared, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CIC nº. 004.683.129-00, residente e domiciliado na cidade de Porto União, deste Estado; pela quantia de Cr\$ 50.000,00 (trinta mil cruzeiros), sem condições o imóvel objeto desta Matrícula: Protocolo nº. 1-A, fls. 145, sob nº. 2574. Custas e Registro Cr\$ 600,00. O Oficial:

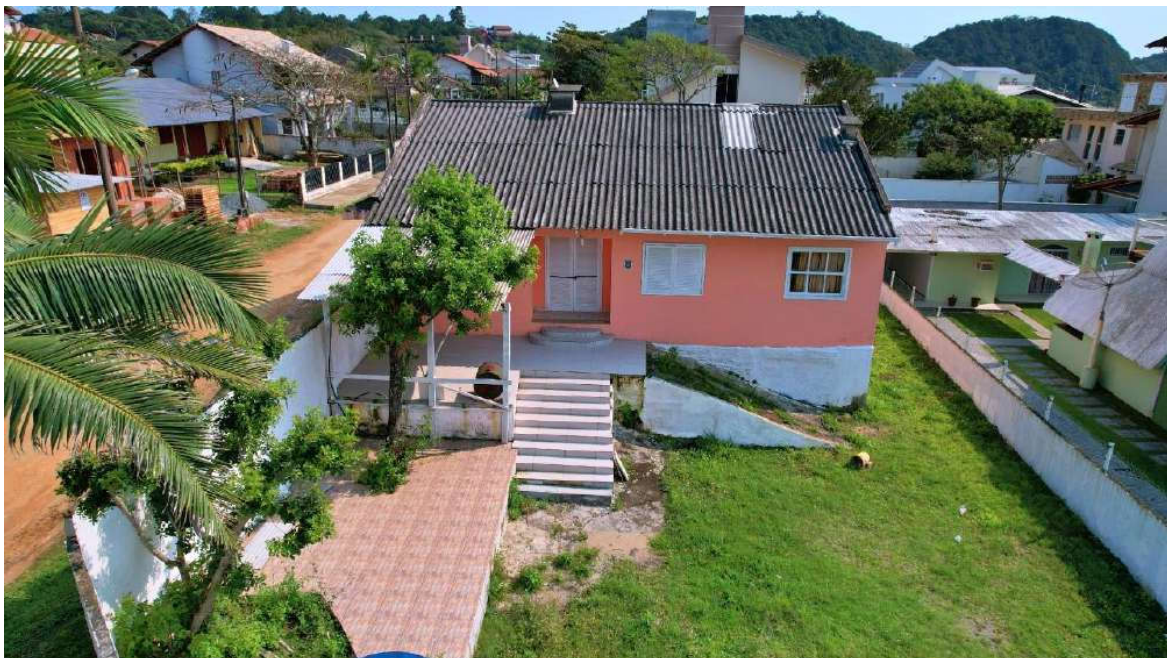
R-2-2.331- Pela Certidão da Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício, lavrada nas notas da Tabelião Distrital das Mécres, Município de Comarca de Curitiba-PR., Andrea Bordin Jacob Santos, no Livro nº. 31-N, as fls. 144/148, em data de 22/08/1980; - SALIM YARED, acima qualificado, e sua mulher CARMEN FOLTZ YARED, brasileira, do lar, portadora da C.I. nº. 10-R-864.357-SC., residentes e domiciliados na cidade de Curitiba-PR., doaram o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), sendo a avaliação para efeitos fiscais efetuada pela Exatonia Estadual em Santa Catarina, R\$ 7.000,00 (sete mil reais), à: SALIM YARED FILHO e MARISTELA YARED, brasileiros, solteiros, estudantes menores puberes, ele com 17 anos de idade, portador da C.I. nº. 10-R-788.604-SC., e ela com 20 anos de idade, portadora da C.I. nº. 3.206.837-5-PR., ambos portadores do CPF nº. 004.683.129-00 (dependentes) em nome de seu pai Salim Yared, residentes e domiciliados à Av. Souza Naves, nº. 655, ap. 32, na cidade de Curitiba-PR., no ato assistidos pelos seus pais, os ora outorgantes doadores. - Protocolo nº. 60.931, fls. 199, do Livro nº. 1-E-Piçarras, 23 de setembro de 2002.-
A Oficial:

MATE

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.

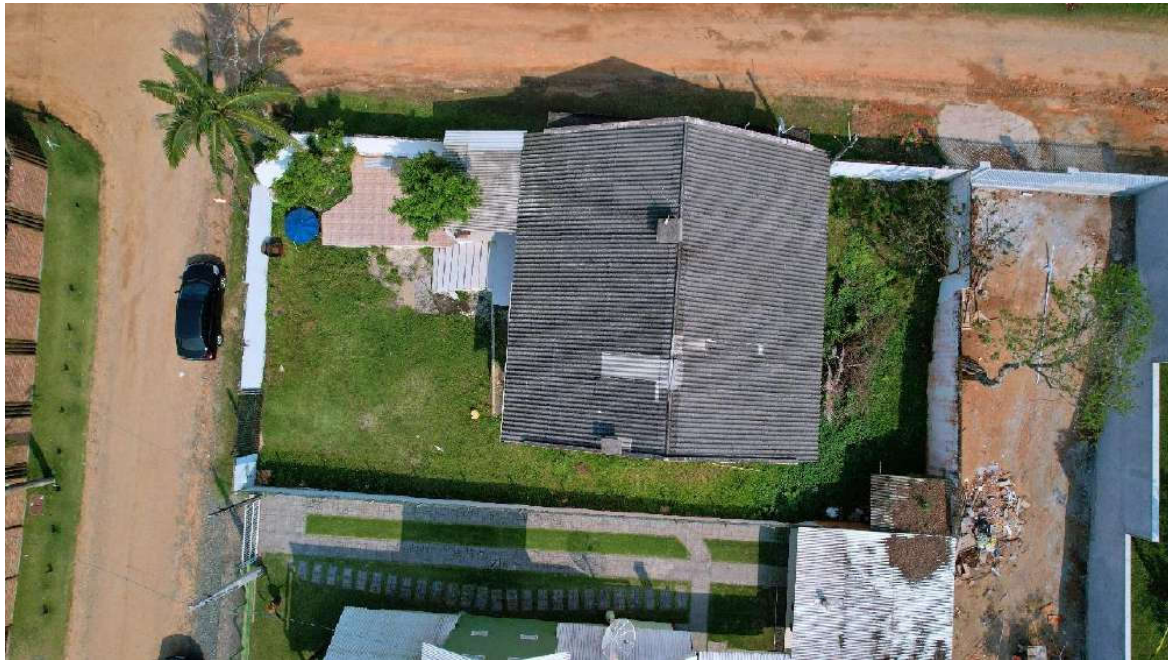
2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem 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: Lote de terreno urbano, sob número 14 da Quadra "H", situado no lugar "Armação", zona urbana da sede do Município de Penha, da comarca de Piçarras, no Estado de Santa Catarina, com a área de 450,00m², com uma residência em alvenaria de padrão simples com aproximadamente 115,00m² (segundo ficha de cadastro imobiliário), com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 2.331 do Registro de Imóveis de Piçarras/SC; Inscrição Imobiliária nº 01.05.032.0231.



FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 14 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 500.000,00	149,00	R\$ 3.355,70
2	R\$ 580.000,00	150,00	R\$ 3.866,67
3	R\$ 530.000,00	220,00	R\$ 2.409,09
4	R\$ 490.000,00	130,00	R\$ 3.769,23
5	R\$ 320.000,00	100,00	R\$ 3.200,00
6	R\$ 550.000,00	100,00	R\$ 5.500,00
7	R\$ 600.000,00	203,00	R\$ 2.955,67
8	R\$ 280.000,00	100,00	R\$ 2.800,00
9	R\$ 560.000,00	120,00	R\$ 4.666,67
10	R\$ 269.000,00	90,00	R\$ 2.988,89
11	R\$ 620.000,00	117,00	R\$ 5.299,15
12	R\$ 600.000,00	180,00	R\$ 3.333,33
13	R\$ 430.000,00	192,00	R\$ 2.239,58
14	R\$ 400.000,00	130,00	R\$ 3.076,92

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, área útil e padrão de acabamento, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO					
Nº.	VALOR (m ²)	ÁREA ÚTIL	PADRÃO DE ACABAMENTO	MULTIP. DE FATORES	VALOR (m ²) AJUSTADO
1	R\$ 3.355,70	1,067	1,0000	1,067	R\$ 3.580,19
2	R\$ 3.866,67	1,069	0,8135	0,869	R\$ 3.361,57
3	R\$ 2.409,09	1,176	1,0000	1,176	R\$ 2.833,25
4	R\$ 3.769,23	1,031	0,8135	0,839	R\$ 3.161,71
5	R\$ 3.200,00	0,966	1,0000	0,966	R\$ 3.090,12
6	R\$ 5.500,00	0,966	0,6752	0,652	R\$ 3.586,09
7	R\$ 2.955,67	1,153	0,8135	0,938	R\$ 2.771,48
8	R\$ 2.800,00	0,966	1,0000	0,966	R\$ 2.703,86
9	R\$ 4.666,67	1,011	0,6752	0,682	R\$ 3.184,64
10	R\$ 2.988,89	0,941	0,8135	0,765	R\$ 2.286,93
11	R\$ 5.299,15	1,004	0,6752	0,678	R\$ 3.593,44
12	R\$ 3.333,33	1,119	0,8135	0,910	R\$ 3.033,05
13	R\$ 2.239,58	1,137	1,0000	1,137	R\$ 2.545,76
14	R\$ 3.076,92	1,031	1,0000	1,031	R\$ 3.172,69
VALOR MÉDIO POR M² AJUSTADO					R\$ 3.064,63

Para chegarmos ao valor do m² ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando ao valor final de R\$ 3.064,63 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado com o arredondamento permitido pela ABNT.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria externa "*in loco*", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 2.331, **avalio o imóvel por R\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Casa com 5 dormitórios à venda, 149 m² por R\$ 500.000 - Armação - Penha/SC 

Anunciante: **ALFA IMOBILIARIA** - Telefone: **47 99979-4142 / 47 3065-3560** - E-mail: **geruza.paulina@hotmail.com**

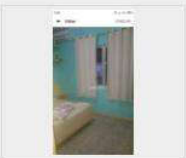
Valor	R\$ 500.000
Área total: 286m ²	
Área útil: 149m ²	
Quartos: 5	
Banheiros: 2	
Vagas: 2	

Excelente casa a 300 metros da Praia Grande!!

Com terreno de 286,22 m², sendo 14 x 21,74, a casa possui 149 m² de área construída, com 5 dormitórios, 2 banheiros, sala e cozinha, garagem coberta e área de festas com churrasqueira.

Agende a sua visita e venha conhecer!! - 24/10/2021

Áreas Privativas


Rua Augusto Teodoro 65, Armação, Penha

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-149-m-sup2--por-2958974063.html>

AMOSTRA 02

Casa com 3 dormitórios à venda, 150 m² por R\$ 580.000 - Praia de Armação do Itapocoró - Penha/SC 

Anunciante: **ALFA IMOBILIARIA** - Telefone: **47 99979-4142 / 47 3065-3560** - E-mail: **geruza.paulina@hotmail.com**

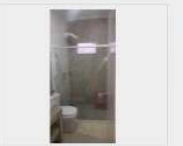
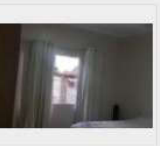
Valor	R\$ 580.000
Área total: 238m ²	
Área útil: 150m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suíte: 1	
Vagas: 2	

Ótima oportunidade a 300 metros da Praia do Trapiche!!

Casa bem planejada, com cômodos amplos, posicionamento solar e luminosidade favorável, pé direito alto, bem arejada.

A casa possui:

03 dormitórios sendo 1 suíte
03 banheiros

Rua Rosalvo Manoel Celestino 142, Centro, Penha

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-150-m-sup2--por-2957907442.html>



AMOSTRA 03

Casa Sobrado na Armação

Imovelweb

Anunciante: **Lilo Imóveis** - Telefone: (47)3345-8400 / (47) 99137-4865 - E-mail: liloimoveis@liloimoveis.com.br

Valor R\$ 530.000

Área total: 276m²

Área útil: 220m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Suite: 1

Ótimo Sobrado na Armação em Penha.

Imóvel com 3 dormitórios + 1 suite, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, garagem coberta, varanda e área externa com churrasqueira. Ótima localização!

300 metros da praia!!

Ficou interessado?
Entre em contato conosco!

Confiança e segurança nos seus negócios, a LILLO IMÓVEIS tem para você! - 09/03/2021





Rua Jacinto José de Souza 115, Armação, Penha

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-na-armacao-2951537718.html>

AMOSTRA 04





10 fotos e vídeo

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 490.000

COD: CA0149

Praia Alegre, Penha - SC

[VER NO MAPA](#)

130m²

3 quartos

2 banheiros

1 suite

1 vaga

Casa 500m da praia à venda, 130 m² por R\$ 490.000,00 - Praia Alegre - Penha/SC

Última casa localizada na Praia Alegre - Penha/SC, aproximadamente 500m da praia, casa nova contendo 3 dormitórios, sendo 1 suite, sala de estar/jantar, cozinha, 2 banheiros sociais, ampla varanda, área de festa fechada com vidros.

COMPRA

R\$ 490.000

Condomínio

IPU

R\$ 400

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Lucas Geovane

[Contato por](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-praia-alegre-bairros-penha-com-garagem-130m2-venda-RS490000-id-2538493812/>



AMOSTRA 05



Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 320.000 COD. 1D8UGIR

Rua João Antônio Pinto, 33 - Armação, Penha - SC

[VER NO MAPA](#)

100m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)
Casa próximo da praia de armação.
Casa na Praia de Armação em Penha SC, Próximo da Praia e Beto Carrero: 3 quartos, 2 sala, cozinha, 2 banheiros, garagem para 2 carros.

COMPRA
R\$ 320.000

Condomínio R\$ 300
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
AJS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-armacao-bairros-penha-com-garagem-100m2-venda-RS320000-id-2533225202/>

AMOSTRA 06



Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 550.000 COD. CA0519

Centro, Penha - SC

[VER NO MAPA](#)

100m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)
Penha - Casa Padrão - Centro
Casa, Centro, Praia Alegre em Penha - SC.
Apenas 900 metros da Praia Alegre.

COMPRA
R\$ 550.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Lobomar Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-penha-com-garagem-100m2-venda-RS550000-id-2537734889/>



AMOSTRA 07



Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 203 m² por R\$ 600.000 COD. CA00011
Praia Alegre, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

203m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

Casa RESIDENCIAL em PENHA - SC, praia alegre
CASA NA PRAIA ALEGRE, PENHA SC, A 200 METROS DO MAR.

Bela casa plana, a 200 metro do mar na Praia Alegre em Penha SC. Possui 01 suíte com closet, mais 02 quartos servidos por banheiro.
Na área social um belo gazebo arborizado na parte da frente da casa, dali porta principal que...

COMPRA
R\$ 600.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
DILSEN E COLIN IMÓVEIS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-praia-alegre-bairros-penha-com-garagem-203m2-venda-RS600000-id-2536846514/>

AMOSTRA 08



Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 280.000 COD. Casa010
Rua Jovino Manoel Francisco, 535 - Armazém, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

100m² 3 quartos 2 banheiros 4 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)
Casa a 800 metros do mar próximo ao hotel conexão.
Casa de Alvenaria em Penha a cerca de 800 metros do Mar!
terreno murado e plano, IPTU em dia, com cerca de 360 metros quadrados, A residência conta ainda com:
3 dormitórios.

COMPRA
R\$ 280.000

Condomínio: [SOLICITAR](#)
IPTU: R\$ 350

ANUNCIANTE
Edemir E. Maciel

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-armacao-bairros-penha-com-garagem-100m2-venda-RS280000-id-2538764689/>



AMOSTRA 09




Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 560.000 COD. EQFFD5
Rua Nereu Assis - Armação, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

120m² 4 quartos
3 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)
Linda casa 4 dormitórios.
Linda casa em Penha/SC, bairro Armação.
Aproximadamente 700 metros da praia.
Contendo 4 quartos (sendo uma suíte), sala de jantar + estar + cozinha integrada, extensa área de lazer com churrasqueira, piscina e banheira, entre outros.

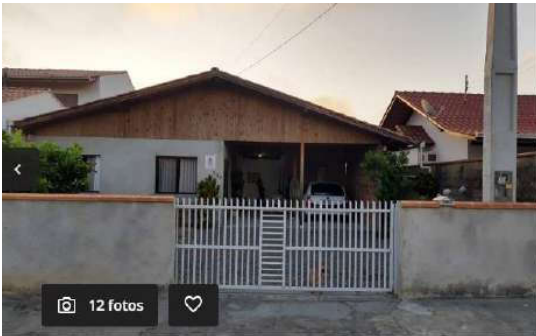
COMPRA
R\$ 560.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
AJ'S NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-armacao-bairros-penha-com-garagem-120m2-venda-RS560000-id-2534761317/>

AMOSTRA 10




Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 90 m² por R\$ 269.000 COD. 11PLIAB
Rua Marechal Rondon, 830 - Centro, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

90m² 2 quartos
2 banheiros 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)
Casa para venda com 2 quartos em Centro - Penha - SC.
A casa no bairro Centro, na cidade de Penha, com 90 metros quadrados com 2 quartos e 2 banheiros.
Quintal nos fundos e na frente da casa.

COMPRA
R\$ 269.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Matheus Felipe Couto

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-penha-com-garagem-90m2-venda-RS269000-id-2508178774/>



AMOSTRA 11



Casa com 5 Quartos e 2 banheiros à Venda, 117 m² por R\$ 620.000 COB, CA0129
Rua Ponta Porã, 405 - Praia de Armação, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

117m² 5 quartos 2 banheiros 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)
Casa com 5 dormitórios à venda, 117 m² por R\$ 620.000,00 - Praia de Armação - Penha/SC. Casa em Alvenaria com 5 dormitórios; 2 banheiros; cozinha; lavanderia; garagem coberta para 3 carros, espaço quintal com algumas árvores frutíferas.
Área construída: 117 m²
Área do terreno: 12 x 40 = 480 m².

COMPRA
R\$ 620.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
MP Imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-praia-de-armacao-bairros-penha-com-garagem-117m2-venda-RS620000-id-2530928784/>

AMOSTRA 12



Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 180 m² por R\$ 600.000 COB, CA00082
Rua Bernardina Távares, 88 - Centro, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

180m² 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)
Casa no Centro de Penha-SC.
Casa em Alvenaria, semi-mobiliada com ótima localização.
Apenas 400 metros do mar.

COMPRA
R\$ 600.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
João Vitor dos Santos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-penha-com-garagem-180m2-venda-RS600000-id-2527981199/>

AMOSTRA 13



Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 192 m² por R\$ 430.000 COD. CA0035
Centro, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

192m² 2 quartos 2 banheiros Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)
Casa com 2 dormitórios à venda, 192 m² por R\$ 430.000,00 - Centro - Penha/SC
Casa em ótima localização perto de mercados, farmácia e comércio em geral.
A 650 metros do mar,

COMPRA
R\$ 430.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Realiza Imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-penha-192m2-venda-RS430000-id-2537787500/>

AMOSTRA 14



Casa com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 400.000 COD. 423
Armação, Penha - SC
[VER NO MAPA](#)

130m² 2 quartos 3 banheiros 5 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)
Casa 2 quartos em Penha - 650m do mar
Casa muito bem conservada com água de poço e com lindas casas ao redor.

COMPRA
R\$ 400.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Aplica Imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-armacao-bairros-penha-com-garagem-130m2-venda-RS400000-id-2530999589/>



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

Área útil: $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

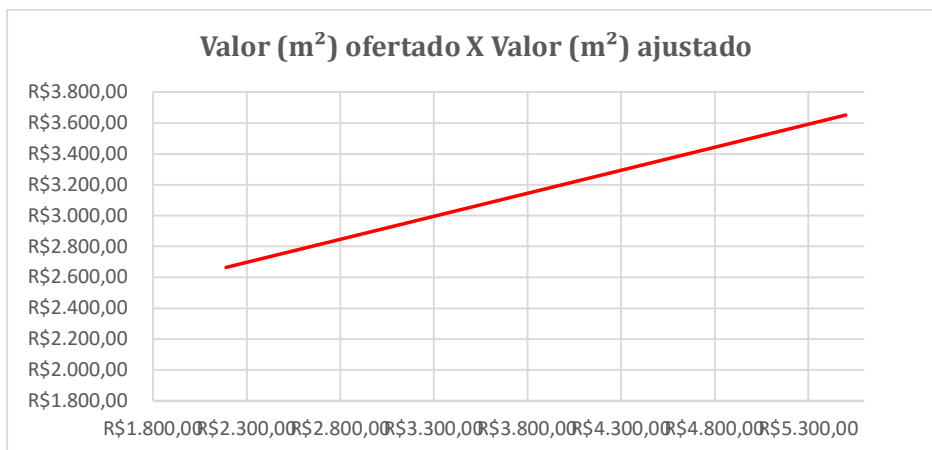
N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada – $t \times (S \div \sqrt{n})$

L. superior = média ajustada + $t \times (S \div \sqrt{n})$

média	3.064,63
intervalo de confiança	80%
n-1	13
n	14
t Student	1,350
desvio padrão	400,6097641
raiz de n	3,741657387
resultado	144,5410751
inferior	2.920,09
superior	3.209,17
% em torno da média	0,0943
Grau III ≤ 30%	9,43%



CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, com o arredondamento permitido pela ABNT, 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\$ 3.064,63

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 115,00m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 355.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



Certidão de Inteiro Teor

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 2.331, datada de 22 de agosto de 1980, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Piçarras - SC

Oficial: SAUL NOBREGA
CPF. 102.500.309-78

REGISTRO GERAL

2331

MATRÍCULA Nº 2331

RUBRICA

MATRÍCULA Nº-2331 - 22 de agosto de 1980.---IMÓVEL:Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob numero-14-(quatorze) da quadra "H", situado no lugar "Armação", zona urbana da sede do Município de Penha, desta Comarca de Piçarras, neste Estado de Santa Catarina, com a área de 450,00 m² (quatrocentos metros quadrados) e, as seguintes medidas e confrontações: faz frente ao Sul, com a rua nr-10, sem denominação oficial, onde mede 15,00 mts.(quinze metros); fundos ao Norte com terras de Osni Gil Kaestner (lote nr-15-), onde tem a mesma medida da frente; extrema ao Oeste com a rua nr-2-, sem denominação oficial e, ao Leste com terras de Osni Gil Kaestner (lote nr-13) medindo em cada uma destas extremas 30,00 mts.(trinta metros); localizado do lado esquerdo (impar) da referida rua onde faz frente, e o mesmo dista da rua nr-1-, sem denominação especial, 30,00 mts.(trinta metros), 1ª quadra. PROPRIETARIOS: Walmor Lange, militar e sua mulher D^{ca} a. Tania Maria Barbosa Bento Lange, professora, portadores do CIC.nº. 037.635.448-87, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Florianópolis, Capital deste Estado. REGISTRO ANTERIOR: sob nº. R-1-M-2252, do livro nº. 2, do 1º ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí-SC. O Oficial: *[Assinatura]*

R-1-2331 - 22 de agosto de 1980.---Conforme Escritura Pública de compra e venda lavradas as fls.030, do livro nº.105, em data de 17 de junho de 1980, nas notas do Tabelião Ludgero Francisco Figueredo, da cidade de Penha; Walmor Lange e sua mulher dona Tania Maria Barbosa Bento Lange, portadores do CIC. nº.037.635.448-87, acima qualificados e identificados venderam a Salim Yared, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CIC. nº.004.683.129-00, residente e domiciliado na cidade de Porto União, deste Estado; pela quantia de Cr\$ 30.000,00(trinta mil cruzeiros), sem condições o imóvel objeto desta Matrícula:Protocolo nº.1-A, fls.145, sob nº.2574. Custas e Registro Cr\$600,00. O Oficial: *[Assinatura]*

R-2-2.331- Pela Certidão da Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício, lavrada nas notas da Tabela Distrital das Mérces, Município de Comarca de Curitiba-PR., Andrea Bordin Jacob Santos, no Livro nº.31-N, às fls.144/148, em data de 22/08/1980; - SALIM YARED, acima qualificado, e sua mulher CARMEN FOLTZ YARED, brasileira, do lar, portadora da C.I.nº.10-R-864.357-SC., residentes e domiciliados na cidade de Curitiba-PR., doaram o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$30.000,00(trinta mil cruzeiros), sendo a avaliação para efeitos fiscais efetuada pela Exatoria Estadual em Santa Catarina, R\$7.000,00(sete mil reais), à: SALIM YARED FILHO e MARISTELA YARED, brasileiros, solteiros, estudantes menores puberes, ele com 17 anos de idade, portador da C.I.nº.10-R-788.604-SC., ela com 20 anos de idade, portadora da C.I.nº.3.206.837-5-PR., ambos portadores do CPF nº.004.683.129-00(dependentes) em nome de seu pai Salim Yared, residentes e domiciliados à Av. Souza Neves, nº.655, ap.32, na cidade de Curitiba-PR., no ato assistidos pelos seus pais, os ora outorgantes doadores.- Protocolo nº.60.931, fls.199, do Livro nº.1-F.-Piçarras, 23 de setembro de 2002.- A Oficial: *[Assinatura]*

R-3-2.331- Pela mesma escritura acima registrada (R-2-2.331), fica o imóvel objeto desta matrícula, gravado com USUFRUTO VITALÍCIO em favor dos doadores, Sr. SALIM YARED e CARMEN FOLTZ YARED, acima qualificados.- O referido é verdade e dou fe.- Protocolo nº.60.931, fls.199, do Livro nº.1-F.-Piçarras, 23 de setembro de 2002.- A Oficial: *[Assinatura]*

AV-4-2.331- Em vista da documentação apresentada e arquivada neste Ofício, procedo a averbação de CANCELAMENTO do usufruto vitalício constante do R-3 desta matrícula, face o falecimento dos usufrutuários.- O referido é verdade e dou fe. Protocolo nº.60.932, fls.199, do Livro nº.1-F.-Piçarras, 23 de setembro de 2002.- A Oficial: *[Assinatura]*

Segue no Verso

MATRÍCULA Nº 2331

Continuação

R-5-2.331: PROTOCOLO Nº. 122.090 de 10/10/2017.- Nos termos da Certidão para Registro de Penhora, de 06/10/2017, e Ofício nº 0001660-61.2008.8.24.0048-02-0001, de 18/01/2018, assinados digitalmente por Felipe Eduardo Petry, dos Autos da Ação de Execução de Sentença - Honorários nº 0001660-61.2008.8.24.0048/02, da 1ª Vara da Comarca de Balneário Piçarras-SC, em que são partes: **OLIVEIRA, SARTORI & FORNASARO ADVOGADOS S/S** (exequente) e **SALIM YARED FILHO** (executado); procede-se ao **REGISTRO DA PENHORA de 50% do imóvel** objeto desta matrícula. Valor da Causa: R\$ 647,60. Data do Valor: 03/05/2013. Valor Atualizado: R\$ 860,13, até 31/12/2017 (art. 24, § 2º, do RCE/SC). Balneário Piçarras, 30 de Janeiro de 2018. Dou fé. Alsenira dos Santos Zilio - Oficial. Em: 1/3 R\$ 101,54 + S. R\$ 1,85 = T. R\$ 103,39. Selo de fiscalização: EYQ37801-Y3GY.

Oficial: *[Assinatura]*

R-6-2.331: PROTOCOLO Nº. 122.089 de 10/10/2017.- Nos termos da Certidão para Registro de Penhora, de 06/10/2017, e Ofício nº 0001660-61.2008.8.24.0048-01-0002, de 29/01/2018, assinados digitalmente por Felipe Eduardo Petry, extraídos dos Autos da Ação de Execução de Sentença nº 0001660-61.2008.8.24.0048/01, da 1ª Vara da Comarca de Balneário Piçarras-SC, em que são partes: **ZILMA MEDEIROS KIRSTEN** e outros (exequentes) e **SALIM YARED FILHO** (executado); procede-se ao **REGISTRO DA PENHORA de 50% do imóvel** objeto desta matrícula. Valor da Causa: R\$ 1.948,47. Data do Valor: 17/07/2015. Valor Atualizado: R\$ 2.209,24, até 31/12/2017 (art. 24, § 2º, do RCE/SC). Balneário Piçarras, 02 de Fevereiro de 2018. Dou fé. Alsenira dos Santos Zilio - Oficial. Em: 1/3 R\$ 104,62 + S. R\$ 1,90 = T. R\$ 106,52. Selo de fiscalização: EYQ38167-0JTE.

Oficial: *[Assinatura]*

R-7-2.331: PROTOCOLO Nº. 135.702 de 21/05/2020.- Nos termos da Certidão datada de 26/06/2019, assinada por Wagner Luiz de Lara - Auxiliar Juramentado, extraída dos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 0010089-49.2009.8.16.0001, da 4ª Vara Cível da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR - Foro Central, em que são partes: **CESAR AUGUSTO BUENO KOTVISKI** (exequente) e **MARISTELA YARED** (executada); procede-se ao **REGISTRO DA PENHORA do imóvel** objeto desta matrícula. Valor da Causa: R\$ 2.000,00. Balneário Piçarras, 17 de Junho de 2020. Dou fé. Alsenira dos Santos Zilio - Oficial. Em: (1/3) R\$ 118,00 + S. R\$ 2,80 = T. R\$ 120,80. Selo de fiscalização: FUI07541-MQGF.

Oficial: *[Assinatura]*

Segue



PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

SEPLAN
Secretaria
Municipal de
Planejamento Urbano

CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Requerimento nº: Ofício 0918/2021
Requerente: Poder Judiciário do Estado do Paraná
Endereço:
Via 1- Rua Rolando Krueger
Via 2- Rua Amâncio Boaventura da Costa
Inscrição imobiliária: 01.05.032.0231
Cadastro: 11824
Matrícula:
Objetivo: Edificação Residencial/Comercial

Enquadramento: Macrozona Urbana de Qualificação – Setor Especial da Orla - Faixa C - Praia Grande/Poá

Parâmetros e índices urbanísticos:

1. Coeficiente básico de aproveitamento: 3
2. Taxa mínima de permeabilidade do solo: 20%
3. Faixa de domínio das vias incluindo as calçadas (Plano diretor e Lei):
 - 3.1. Via 1: 10,00m
 - 3.2. Via 2: 10,00m
4. Largura mínima das calçadas das vias:
 - 4.1. Via 1: 1,50m
 - 4.2. Via 2: 1,50m
5. Recuo frontal para edificação, do eixo da via até a projeção da edificação:
 - 5.1. Via 1: 7,00m
 - 5.2. Via 2: 7,00m
6. Recuo frontal para muro, do eixo da via até a projeção do muro:
 - 6.1. Via 1: 5,00m
 - 6.2. Via 2: 5,00m
7. Numeros de Pavimentos: Em relação a Linha de Referência, sendo a média entre a faixa de areia e faixa de vegetação, que será implantada através de coordenadas pela Prefeitura Municipal de Penha.
 - 7.1. Até 15 metros – área de interesse público;
 - 7.2. De 20 até 40 metros – 2 pavimentos – 13 metros de altura incluindo caixa d'água;
 - 7.3. De 40 até 60 metros – 3 pavimentos - 16 metros de altura incluindo caixa d'água;
 - 7.4. De 60 até a Rua João de Souza Costa – 4 pavimentos – 20 metros de altura incluindo caixa d'água;
 - 7.5. Após a Rua João de Souza Costa – 6 pavimentos – 24 metros de altura incluindo a caixa d'água;
 - 7.6. Após 100m (no restante da Macrozona Urbana de Qualificação entre as Ruas Waldemar Werner, José Camilo da Rosa e a Rua Antônio Carlos Konder Reis– 6 pavimentos – 24 metros de altura incluindo a caixa d'água
8. Altura máxima do muro: 2,20m
9. Recuo lateral/fundos na face da edificação que apresentar abertura: 1,50m
10. Recuo lateral/fundos na face da edificação que não apresentar abertura: 0,00m
11. Empenas Máximas:
 - 11.1. Edificação de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar: a empena máxima será de 10,50 metros de altura incluindo caixa d'água, cumeeira, platibanda e similares;
 - 11.2. Edificação de uso comercial e misto (residencial e comercial): para as edificações de uso comercial e misto a empena máxima será de 13,00 metros de altura incluindo caixa d'água, cumeeira, platibanda e similares;



PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

SEPLAN
Secretaria
Municipal de
Planejamento Urbano

- 11.3. Observação: Para ser classificada como de uso misto (comercial e residencial) a edificação deverá ter no mínimo 70% da área térrea total destinada a uso exclusivo comercial;
- 11.4. A partir destes níveis os recuos obedecem à relação $h/10$;
- 11.5. Onde h é o gabarito em metros medido entre o nível do piso do pavimento térreo até a superfície superior do teto do último pavimento.
- 11.6. Edificação de uso misto (residencial/Comercial): para qualquer tipo de edificação mista quando fizer o uso de mais de um pavimento exclusivo de garagem, a empena máxima será de 16,00 metros de altura incluindo caixa d'água, cuneeira, platibanda e similares. Esta regulamentação será aplicada exclusivamente aos eixos da orla, regional e turístico. Salvo que prioritariamente deverá ser respeitado as regras gerais destes eixos, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal e essa regra também se aplica as Avenidas Nereu Ramos, Antônio Joaquim Tavares e Itapocoró;
12. As residências geminadas, as vilas condominiais paralelas e as vilas condominiais transversais ao alinhamento predial não poderão ser implantadas na Zona Especial de Desenvolvimento Turístico, na Zona Especial de Ocupação Tradicional da Praia Vermelha e da Praia de Armação, na Macrozona Urbana de Qualificação da Praia do Quilombo entre o Setor Especial da Orla e a Avenida Antônio Joaquim Tavares, na Macrozona Urbana de Qualificação da Praia Grande entre o Setor Especial da Orla até a Zona Especial de Ocupação Tradicional da Armação, no Setor Especial da Orla, no Eixo Turístico e no Eixo Orla.
13. Nas edificações residenciais multifamiliares a unidade autônoma deverá ter no mínimo 70,00 metros quadrados de área de uso privativo, excetuando-se deste cômputo a área da garagem em empreendimentos localizados na Macrozona Urbana de Consolidação, na Zona Especial de Desenvolvimento Turístico, na Zona Especial de Ocupação Tradicional, na Zona Especial do Morro da Penha, no Setor Especial da Orla, no Eixo da Orla, no Eixo Turístico, na Macrozona de Ocupação Orientada da Praia Grande junto ao Morro Pires e na Macrozona Urbana de Qualificação da Praia Grande até atingir o entroncamento da Av. São João com a Av. Antônio Carlos Konder Reis.
14. Em caso de existência de Área de Preservação Permanente (APP) deve-se cumprir o Código Florestal Brasileiro.

Observações Gerais:

- *Esta Certidão de Diretrizes não autoriza a efetuar corte ou aterro.
- *Esta Certidão de Diretrizes não autoriza a supressão de vegetação.
- *Esta Certidão de Diretrizes não se sobrepõe à Legislação Ambiental Vigente.
- *Esta Certidão de Diretrizes não garante o direito de construir e suas informações permanecem válidas por um prazo de, no máximo, 30 (trinta) dias.
- *Início de obra sem o devido Alvará de Licença pode acarretar embargo e multa.

Penha, 28 de abril de 2021.

RAFAEL
REIS:033871649
12

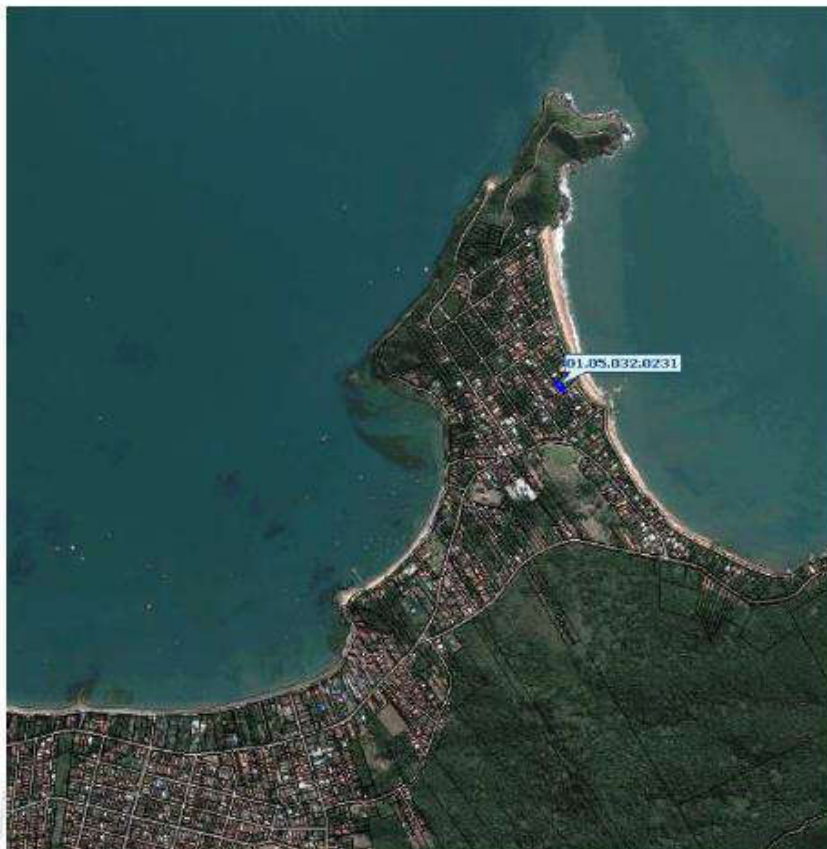
Assinado de forma digital
por RAFAEL
REIS:03387164912
Dados: 2021.04.29 14:38:29
+03'00'

Rafael Reis
Eng^o Civil - CREA/SC 136791-5
Secretaria de Planejamento



PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

SEPLAN
Secretaria
Municipal de
Planejamento Urbano

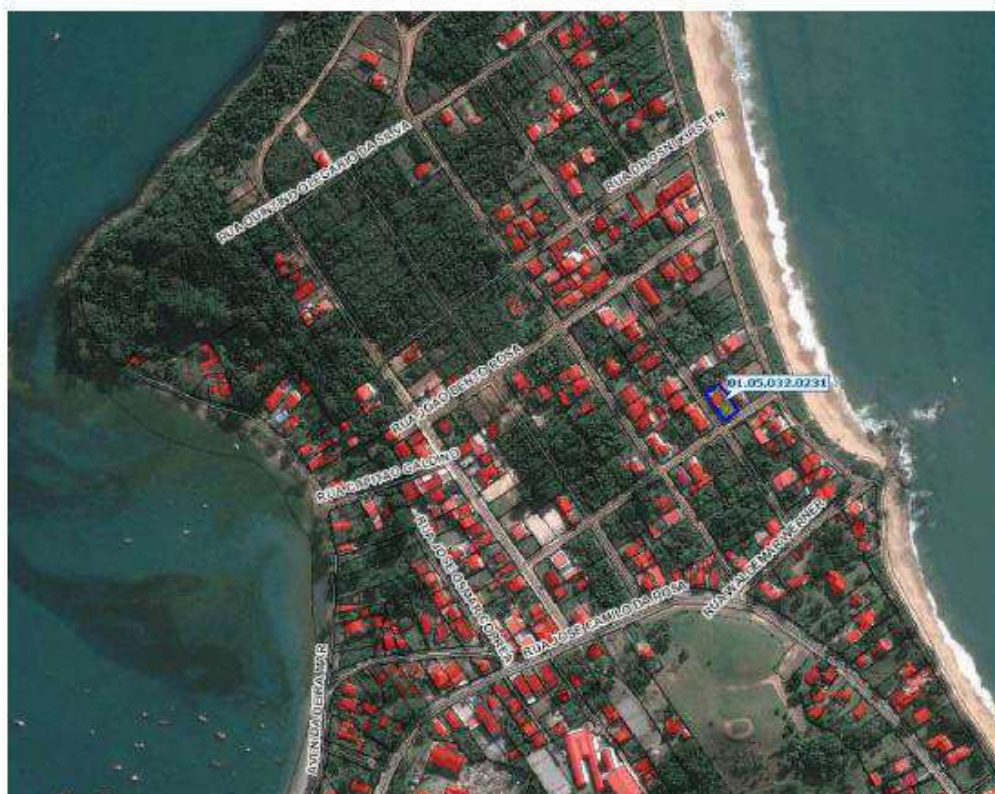




PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

SEPLAN

Secretaria
Municipal de
Planejamento Urbano





PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

SEPLAN
Secretaria
Municipal de
Planejamento Urbano





PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

SEPLAN
Secretaria
Municipal de
Planejamento Urbano

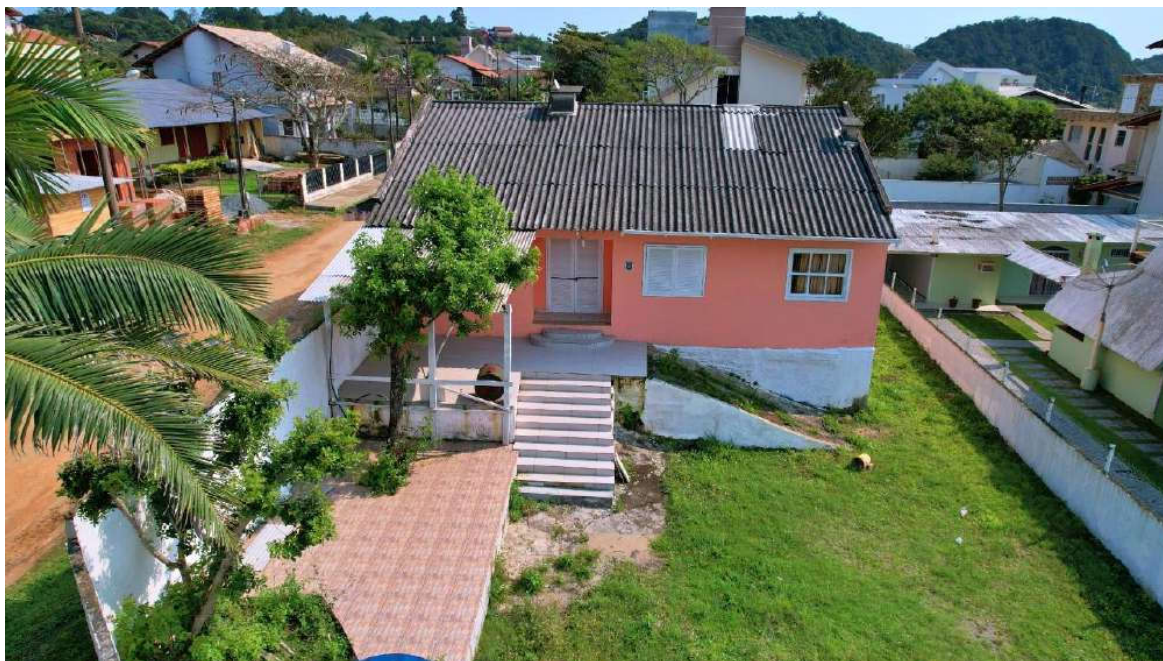
 Prefeitura Municipal de Penha Secretaria de Tributação																			
BCI - Boletim Cadastral Imobiliário																			
Identificação Inscrição Imobiliária : 01.05.032.0231 Inscrição Anterior : 01.05.032.0234.001 Nº de Cadastro : 11824 Nome do Proprietário : SALIM YARED FILHO Código : 8267																			
Localização Endereço :  																			
Medidas <table border="1"> <tr> <td>Área do Lote 450,00 m²</td> <td>Área Total Construída 115,00 m²</td> <td>Profundidade 32,14 m</td> <td>Nº de Unidades 1</td> </tr> <tr> <td>Nº Testada</td> <td>Nome Logradouro</td> <td>Seção Lado</td> <td>Medida</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>RUA ROLANDO KRUGER</td> <td>283 - E</td> <td>14,00 m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>RUA AMANCIO BOAVENTURA DA COSTA</td> <td>284 - D</td> <td>28,00 m</td> </tr> </table>				Área do Lote 450,00 m²	Área Total Construída 115,00 m²	Profundidade 32,14 m	Nº de Unidades 1	Nº Testada	Nome Logradouro	Seção Lado	Medida	1	RUA ROLANDO KRUGER	283 - E	14,00 m	2	RUA AMANCIO BOAVENTURA DA COSTA	284 - D	28,00 m
Área do Lote 450,00 m²	Área Total Construída 115,00 m²	Profundidade 32,14 m	Nº de Unidades 1																
Nº Testada	Nome Logradouro	Seção Lado	Medida																
1	RUA ROLANDO KRUGER	283 - E	14,00 m																
2	RUA AMANCIO BOAVENTURA DA COSTA	284 - D	28,00 m																
Características Lote Ocupação do Lote : Construído Patrimônio : Particular Utilização : Residencial Murado : Sim Passeio : Não Isenção IPTU : Não Isenção TSU : Não Situação na Quadra : Esquina com mais de uma frente Topografia : Plano Pedologia : Fimé Aproveitamento : Sem Restrição																			



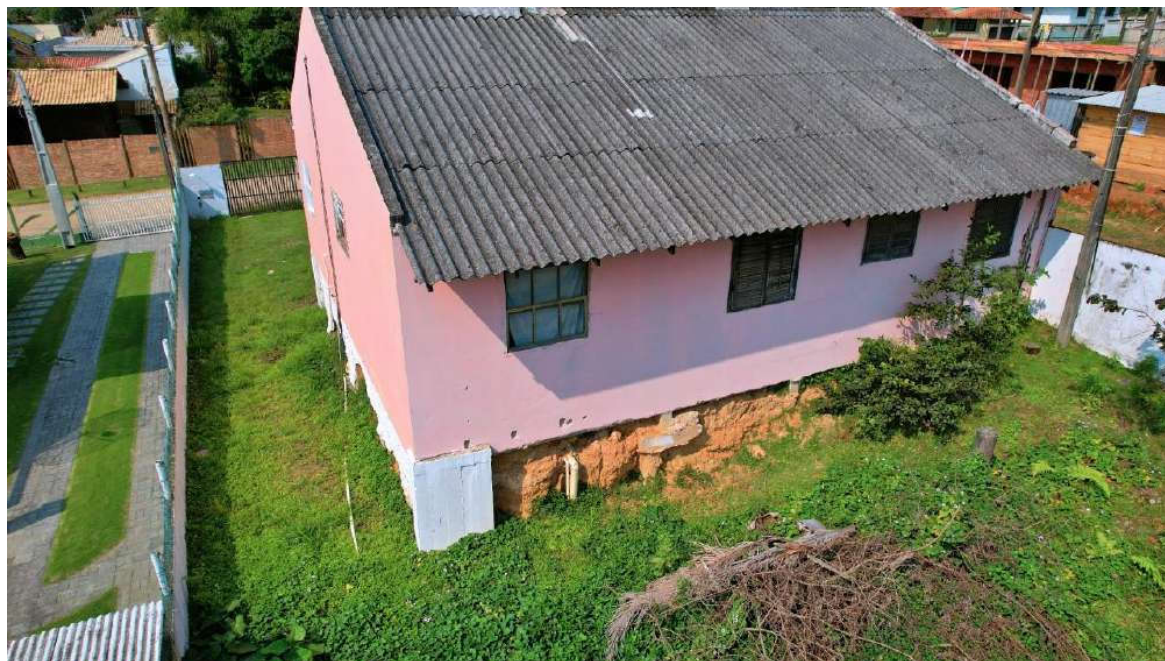
ANEXO IV

Fotos do Imóvel









PROJUDI - Processo: 0010089-49.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 163.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
07/11/2021: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO MAT 2331 Penha SC

