



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, 8º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP:83820-000

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 170.1, para instruir os **Autos nº 0008587-02.2014.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por JORACI BOZA (CPF 609.136.499-53), em face de AFONSO DE ASSIS (CPF 111.917.839-87) e CLAIR DE JESUS FAGUNDES DE ASSIS (CPF 015.014.449-05), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 28.791 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande/PR.

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR CNPJ nº 02.952.816/0001-40 <b>Hermes Eurides Brandão Junior</b> OFICIAL DO REGISTRO	<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha <b>28.791/01</b>
	Matrícula nº <b>28.791</b>	Rúbrica 

**IMÓVEL:** Um terreno rural de gramado, com a área de **12.100,00 metros quadrados**, ou sejam, (20) litros, situado no lugar denominado **AREIA BRANCA DOS ASSIS**, no Município de **Mandirituba**, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de **Fazenda Rio Grande -Paraná**, com as seguintes características e confrontações: de um lado com **Aristides Bora**, por um arroio; de outro com **Alceu Plainski** e por outros dois lados com **Joaquim de Assis Sobrinho**.

**INCRA:** 520401402397.

**NIRF:** não consta.

**PROPRIETÁRIO:** **AFONSO DE ASSIS**, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF nº 111.917.839, residente e domiciliado em Areia Branca dos Assis, na Cidade de Mandirituba-PR.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição nº **56.660** fls. **230** do Livro **3.AC** do 1º SRI da Comarca de São José dos Pinhais-Pr.

referido é verdade e do f. Fazenda Rio Grande, 17 de fevereiro de 2012. (a)  
(Bel. DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis)clau.

### 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

Um terreno rural de gramado, com a área de 12.100,00 metros quadrados, ou sejam, 20 litros, situado no lugar denominado AREIA BRANCA DOS ASSIS, no Município de Mandirituba, da Comarca Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande/PR, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 28.791 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande/PR.

Localização: Rua Francisco Assis Magalhães, 429, Areia Branca dos Assis, Mandirituba/PR.

Em vistoria *in loco* identificou a existência de 4 edificações totalizando aproximadamente 1.050,00m<sup>2</sup> de área construída, sendo:

- (i) Uma residência em alvenaria (no centro de quem da rua olha o imóvel), de padrão normal, em regular estado de conservação, com aproximadamente 320,00m<sup>2</sup>, servindo de moradia para os Executados;



- (ii) Uma residência em alvenaria (a direita de quem da rua olha o imóvel), de padrão normal, em regular estado de conservação, com aproximadamente 200,00m<sup>2</sup>, servindo de moradia para a filha dos Executados;
- (iii) Uma residência em alvenaria (a esquerda de quem da rua olha o imóvel, fazendo esquina com a Rua José Alves Moro), de padrão simples, em regular estado de conservação, com aproximadamente 130,00m<sup>2</sup>; anexa a esta residência observa-se uma edificação inacabada com aproximadamente 230,00m<sup>2</sup>; e uma meia água em alvenaria, de padrão simples, em regular estado de conservação, com aproximadamente 100,00m<sup>2</sup>, tudo servindo de moradia para as netas dos Executados;
- (iv) Um residência em alvenaria (nos fundos do terreno), de padrão baixo, em estado de conservação necessitando de reparos simples (pintura e acabamento externo), com aproximadamente 70,00m<sup>2</sup>, servindo de moradia para o filho dos Executados.



VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Um terreno rural de gramado, com a área de 12.100,00 metros quadrados, ou sejam, 20 litros, situado no lugar denominado AREIA BRANCA DOS ASSIS, no Município de Mandirituba, da Comarca Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de Fazenda Rio Grande/PR, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 28.791 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande/PR.

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 m<sup>2</sup> médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 (dez) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado e regiões próximas, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 895.000,00	45824,00	R\$ 19,53
2	R\$ 175.000,00	7200,00	R\$ 24,31
3	R\$ 485.000,00	35635,00	R\$ 13,61
4	R\$ 1.415.000,00	60000,00	R\$ 23,58
5	R\$ 498.000,00	20000,00	R\$ 24,90
6	R\$ 450.000,00	20000,00	R\$ 22,50
7	R\$ 430.000,00	32000,00	R\$ 13,44
8	R\$ 1.090.000,00	70000,00	R\$ 15,57
9	R\$ 120.000,00	6050,00	R\$ 19,83
10	R\$ 212.000,00	12800,00	R\$ 16,56

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 e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
n.º	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA TOTAL	VALOR (m <sup>2</sup> )	FATOR ÁREA	MULTIPL. FATORES	VALORR(m <sup>2</sup> ) AJUSTADO
1	R\$ 895.000,00	45824,00	R\$ 19,53	1,395	1,395	R\$ 27,25
2	R\$ 175.000,00	7200,00	R\$ 24,31	0,878	0,878	R\$ 21,35
3	R\$ 485.000,00	35635,00	R\$ 13,61	1,310	1,310	R\$ 17,83
4	R\$ 1.415.000,00	60000,00	R\$ 23,58	1,492	1,492	R\$ 35,19
5	R\$ 498.000,00	20000,00	R\$ 24,90	1,134	1,134	R\$ 28,23
6	R\$ 450.000,00	20000,00	R\$ 22,50	1,134	1,134	R\$ 25,51
7	R\$ 430.000,00	32000,00	R\$ 13,44	1,275	1,275	R\$ 17,14
8	R\$ 1.090.000,00	70000,00	R\$ 15,57	1,551	1,551	R\$ 24,15
9	R\$ 120.000,00	6050,00	R\$ 19,83	0,841	0,841	R\$ 16,68
10	R\$ 212.000,00	12800,00	R\$ 16,56	1,014	1,014	R\$ 16,80
<b>VALOR MÉDIO AJUSTADO (m<sup>2</sup>)</b>						<b>R\$ 23,01</b>

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", bem como as características e condições observadas e as demais constantes da matrícula, avalio a área total do terreno por **R\$ 278.447,31 (Duzentos e Setenta e Oito Mil Quatrocentos e Quarenta e Sete Reais e Trinta e Um Centavos)**.

#### 4.2. DAS BENFEITORIAS - MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria *in loco* identificou a existência de 4 edificações totalizando aproximadamente 1.050,00m<sup>2</sup> de área construída, sendo:

- (i) Uma residência em alvenaria (no centro de quem da rua olha o imóvel), de padrão normal, em regular estado de conservação, com aproximadamente 320,00m<sup>2</sup>, servindo de moradia para os Executados;
- (ii) Uma residência em alvenaria (a direita de quem da rua olha o imóvel), de padrão normal, em regular estado de conservação, com aproximadamente 200,00m<sup>2</sup>, servindo de moradia para a filha dos Executados;
- (iii) Uma residência em alvenaria (a esquerda de quem da rua olha o imóvel, fazendo esquina com a Rua José Alves Moro), de padrão simples, em regular estado de conservação, com aproximadamente 130,00m<sup>2</sup>; anexa a esta residência observa-se uma edificação inacabada com aproximadamente 230,00m<sup>2</sup>; e uma meia água em alvenaria, de padrão baixo, em regular estado de conservação, com aproximadamente 100,00m<sup>2</sup>, tudo servindo de moradia para as netas dos Executados;
- (iv) Um residência em alvenaria (nos fundos do terreno), de padrão baixo, em estado de conservação necessitando de reparos simples (pintura e acabamento externo), com aproximadamente 70,00m<sup>2</sup>, servindo de moradia para o filho dos Executados.



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 nos padrões baixo, para as edificações iii e iv, e normal, para as edificações i e ii, sendo R1, que hoje se encontram em R\$ 2.180,00 e R\$ 2.690,52, respectivamente; 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 (obsolescência) e anulação (inadaptação 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 o seguinte:

- i- para residência em alvenaria (no centro de quem da rua olha o imóvel), padrão normal (CUB/PR=R\$2.690,52), em regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação); levando em conta a idade aparente resultou no índice de depreciação de 0,921 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> de R\$ 2.477,97, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 320,00m<sup>2</sup>, avalio a benfeitoria em **R\$ 792.950,05 (Setecentos e Noventa e Dois Mil Novecentos e Cinquenta Reais e Cinco Centavos);**
- ii- para residência em alvenaria (a direita de quem da rua olha o imóvel), padrão normal (CUB/PR=R\$2.690,52), em regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação); levando em conta a idade aparente resultou no índice de depreciação de 0,921 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> de R\$ 2.477,97, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 200,00m<sup>2</sup>, avalio a benfeitoria em **R\$ 495.593,78 (Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil Quinhentos e Noventa e Três Reais e Setenta e Oito Centavos);**
- iii- Uma residência em alvenaria (a esquerda de quem da rua olha o imóvel, fazendo esquina com a Rua José Alves Moro), acrescida à Meia Água, ambas de padrão simples (CUB/PR=R\$2.180,00), em regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação); levando em conta a idade aparente resultou no índice de depreciação de 0,921 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> de R\$ 2.007,78, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 230,00m<sup>2</sup>, avalio a benfeitoria em **R\$ 461.789,40 (Quatrocentos e Sessenta e Um Mil**



**Setecentos e Oitenta e Nove Reais e Quarenta Centavos);** Uma edificação inacabada com aproximadamente 230,00m<sup>2</sup>; de padrão normal (CUB/PR=R\$2.690,52), em estado de conservação necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (Item H do Quadro 1 – Estado de Conservação); levando em conta a idade aparente resultou no índice de depreciação de 0,245 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> de R\$659,18 e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 230,00m<sup>2</sup>, avalio a edificação em **R\$151.610,80 (Cento e Cinquenta e Um Mil Seiscentos e Dez Reais e Oitenta Centavos);**

- iv- Um residência em alvenaria (nos fundos do terreno), padrão baixo (CUB/PR=R\$2.180,00), em regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação); levando em conta a idade aparente resultou no índice de depreciação de 0,921 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> de R\$ 2.007,78, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 70,00m<sup>2</sup>, avalio a benfeitoria em **R\$ 140.544,60 (Cento e Quarenta Mil Quinhentos e Quarenta e Quatro Reais e Sessenta 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\$ 2.320.935,95
Limite inferior	:	R\$ 2.088.842,36 (até o máximo de -10%)
Limite superior	:	R\$ 2.553.029,55 (até o máximo de 10%)
Valor arredondado (1%)	:	R\$ 2.340.000,00

**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 Evolutivo, vistoria “*in loco*”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 2.340.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Quarenta Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



### AMOSTRA 01

Área à venda, 45824 m<sup>2</sup> por R\$ 895.000,00 - Areia Branca dos Assis - Mandirituba/PR

**imovelweb**

Anunciante: **VIVARE IMOVEIS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 895.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 45.824m<sup>2</sup>

Área útil: 45.824m<sup>2</sup>

Excelente área em Mandirituba com frente para a BR116, perfeito para você que é empreendedor. O imóvel possui localização privilegiada, contendo tanques para piscicultura, ampla área construída com estrutura para fazer o seu negócio e morar.  
Aceita permuta por imóveis em Curitiba.  
\*\*\*Valores sujeitos a alterações sem prévio aviso - 21/11/2022



BR-116 0, Areia Branca dos Assis, Mandirituba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-45824-m-sup2--por-r\\$895.000-areia-2970859808.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-45824-m-sup2--por-r$895.000-areia-2970859808.html)

### AMOSTRA 02



R\$ 175.000

Simular parcelas



Terreno à venda, 7200 m<sup>2</sup> por R\$ 175.000,00 - Areia Branca - Mandirituba/PR

Endereço não disponível  
Areia Branca dos Assis, Mandirituba

Terreno

Referência: TE0004

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-7200m2-RS175000/id-4888020/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-premium-mitula-|-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-7200m2-RS175000/id-4888020/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-|-venda)



### AMOSTRA 03

Chácara com 2 dormitórios à venda, 35635 m<sup>2</sup> por R\$ 485.000,00 - Areia Branca dos Assis - Mandirituba/PR

CH0578-TSK



R\$ 485.000

220 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro



Venda

R\$ 485.000  
R\$ 14/m<sup>2</sup>

<https://www.tskimoveis.com.br/imovel/chacara-com-2-dormitorios-a-venda-35635-m-por-r-485-000-00-areia-branca-dos-assis-mandirituba-pr/CH0578-TSK?from=sale>

### AMOSTRA 04

Chácara com 2 dormitórios à venda, 60000 m<sup>2</sup> por R\$ 1.415.000,00 - Areia Branca dos Assis - Mandirituba/PR

CH0480-TSK



Fotos

Mapa

R\$ 1.415.000

350 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 12 Vagas



Venda

R\$ 1.415.000  
R\$ 24/m<sup>2</sup>

<https://www.tskimoveis.com.br/imovel/chacara-com-2-dormitorios-a-venda-60000-m-por-r-1-415-000-00-areia-branca-dos-assis-mandirituba-pr/CH0480-TSK?from=sale>



### AMOSTRA 05



RS 498.000

Simular parcelas



Área à venda, 20000 m<sup>2</sup> por R\$ 498.000,00 - Areia Branca dos Assis - Mandirituba/PR



Br 116 Mandirituba Pr, 50  
Areia Branca dos Assis, Mandirituba

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-20000m2-RS498000/id-8358563/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-premium-mitula-\]-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-20000m2-RS498000/id-8358563/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-]-venda)

### AMOSTRA 06



RS 450.000

Simular parcelas



Chácara à venda, 20000 m<sup>2</sup> por R\$ 450.000,00 - Areia Branca dos Assis - Mandirituba/PR



Rodovia BR116 - km 138,  
Areia Branca dos Assis, Mandirituba

Chácara / sítio

Referência: CH0012

Vende-se chácara no Chimbaveira no município de Mandirituba no Paraná. Localizada à 8 Km da sede do município de Mandirituba e a apenas 1.400 metros de distância da Rodovia Régis Bittencourt / BR 116 (8 minutos de percurso).

- Chácara com Registro de Imóveis;
- Área da chácara com aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup>;
- Energia elétrica já instalada;
- Terreno pouco acidentado;
- Sem benfeitorias. Ideal para quem deseja construir da forma que quiser a sua chácara.

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-20000m2-RS450000/id-4317822/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-premium-mitula-\]-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-20000m2-RS450000/id-4317822/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-]-venda)



### AMOSTRA 07



**RS 430.000** Simular parcelas

Chácara à venda, 32000 m² por RS 430.000,00 – Areia Branca dos Assis – Mandirituba/PR

Br 116 Mandirituba Pr. 529  
Areia Branca dos Assis, Mandirituba

Chácara / sítio

Referência: CH0529

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-32000m2-RS430000/id-8358549/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-premium-mitula-|-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-32000m2-RS430000/id-8358549/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-|-venda)

### AMOSTRA 08



**RS 1.090.000** Simular parcelas

Terreno em mandirituba

ESTRADA PR-416,  
Areia Branca dos Assis, Mandirituba

Chácara / sítio

Referência: MANDI

Com uma natureza exuberante, e uma excelente área com topografia favorável, 70.000 m2, com fundos para o Rio Das Antas, fácil acesso, próximo Areia Branca dos Assis. O Terreno possui estudo para a construção de condomínio de chácaras. Documentação 100% registrado e demarcado, além da possibilidade de explorar água mineral. Venha conhecer esse lugar e tenha a visão da vida que poderá desfrutar!

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-70000m2-RS1090000/id-6538203/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-premium-mitula-|-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-70000m2-RS1090000/id-6538203/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-|-venda)



### AMOSTRA 09



RS 120.000

Simular parcelas



Terreno em mandirituba situado na regioe de areia branca do assis a 500m da estrada Lagoa dos ferreira .

Endereço não disponível  
Areia Branca dos Assis, Mandirituba

Chácara / sítio

Referência: CH00023

Terreno em mandirituba situado na regioe da areia branca do assis a 500m da estrada Lagoa dos ferreira .  
Frente do lote plainado , ótima para construir uma casa , fundos do terreno com possibilidade de tanque de polca , pois há um pequeno rio ao fundo  
Aproximadamente 7 litros de area para plantio parte ideal

Area total da 8050m2

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-6050m2-RS120000/id-6640558/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-premium-mitula-|-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-mandirituba-areia-branca-dos-assis-6050m2-RS120000/id-6640558/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-|-venda)

### AMOSTRA 10

#### Areia Branca Dos Assis, Mandirituba Pr



R\$ 212.000

Paraná - Venda - Chácara - 12.800 m<sup>2</sup>

Código: Ch0049 localização: Chácara em Avencal (município de Mandirituba) para venda ou troca por imóveis em Curitiba ou no litoral. Com escritura

Há 6 dias e 1 hora em 123i

Entre em contato

[https://imoveis.mitula.com.br/detalle/82092/2160061645968402989/25/1/terrenos-areia-branca-assis?search\\_terms=terrenos+areia+branca+assis&page=1&pos=25&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=bed1c749-29ae-4522-8017-6b402b81e84f&req\\_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=](https://imoveis.mitula.com.br/detalle/82092/2160061645968402989/25/1/terrenos-areia-branca-assis?search_terms=terrenos+areia+branca+assis&page=1&pos=25&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=bed1c749-29ae-4522-8017-6b402b81e84f&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=)



# 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: Fa = (A/Ar)^(1/8)**

**Multiplicação de fatores = FI x Fa**

Sendo:

FI = fator localização

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m<sup>2</sup> 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	23,01
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	6,1822565
raiz de n	3,16227766
resultado	2,70376661
inferior	20,31
superior	25,72
% em torno da média	0,2350
Grau III ≤ 30%	23,50%



## 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\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 23,01

Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>) = 12.100,00m<sup>2</sup>

Valor das benfeitorias (i) = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 320,00m<sup>2</sup>

CUB = R\$ 2.690,52

Coefficiente de depreciação (k) = 0,921

Valor das benfeitorias (ii) = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 200,00m<sup>2</sup>

CUB = R\$ 2.690,52

Coefficiente de depreciação (k) = 0,921

Valor das benfeitorias (iii) = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 230,00m<sup>2</sup>

CUB = R\$ 2.180,00

Coefficiente de depreciação (k) = 0,921

Valor das benfeitorias (iii anexa e inacabada) = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 230,00m<sup>2</sup>

CUB = R\$ 2.690,52

Coefficiente de depreciação (k) = 0,245



Valor das benfeitorias (iv) = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 70,00m<sup>2</sup>

CUB = R\$ 2.180,00

Coeficiente de depreciação (k) = 0,921

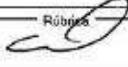
**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 2.340.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



Comarca da Região Metropolitana de Curitiba <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR CNPJ nº 62.952.816/0001-40 <b>Hermes Eurides Brandão Junior</b> OFICIAL DO REGISTRO	<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha <b>28.791/01</b>
	Matrícula nº <b>28.791</b>	Rúbrica 

**IMÓVEL:** Um terreno rural de gramado, com a área de **12.100,00 metros quadrados**, ou sejam, (20) litros, situado no lugar denominado **AREIA BRANCA DOS ASSIS**, no Município de **Mandirituba**, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de **Fazenda Rio Grande -Paraná**, com as seguintes características e confrontações: de um lado com **Aristides Bora**, por um arroio; de outro com **Alceu Plainiski** e por outros dois lados com **Joaquim de Assis Sobrinho**.

**INCRA:** 520401402397.

**NIRE:** não consta.

**PROPRIETÁRIO:** **AFONSO DE ASSIS**, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF/MF nº 111.917.839, residente e domiciliado em Areia Branca dos Assis, na Cidade de Mandirituba-PR.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição nº **56.660** fls. **230** do Livro **3.AC** do 1º SRI da Comarca de São José dos Pinhais-Pr.

O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 17 de fevereiro de 2012. (a) ~~(Bel.DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis)clau.~~

**Av-1 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 42.782 datado de 01/02/2012 - CANCELAMENTO** - Consoante requerimento datado de 03 de janeiro de 2011, devidamente assinado e com firma reconhecida e faz prova o OFÍCIO/INCRA/SR(09)G/Nº 7653, datado de 20 de dezembro de 2011, expedido pelo Superintendente Regional Irene Coelho de Souza Lobo do INCRA/PR, que ficam arquivados nesta Serventia, **AVERBA-SE** o **CANCELAMENTO** do número do INCRA do imóvel constante da presente matrícula, considerando que o mesmo está localizado no perímetro urbano desta Cidade de Fazenda Rio Grande, definido pela Lei Municipal nº 57, 121 e 122 de 23 de outubro de 1997. **FUNREJUS** não incidente, conforme a Lei nº 12.604, de 02/07/1999. Custas: 630 VRC = R\$-58,83. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 17 de fevereiro de 2012.(a) ~~(Bel.DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis)clau.~~

**Av-2 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 43.225 datado de 27/02/2012 - CONSTAR REGIME DE CASAMENTO, NOME, CI E CPF.** Consoante requerimento datado de 22 de fevereiro de 2012, devidamente assinado e documentos probatórios que ficam arquivados nesta Serventia, **AVERBA-SE** na presente matrícula, que o proprietário **AFONSO DE ASSIS** é casado pelo regime de **comunhão universal de bens** antes da vigência da lei 6.515/77 em 31/07/1965 com **CLAIR DE JESUS FAGUNDES DE ASSIS**, brasileira, comerciante, portadora da CI nº 1.303.515-SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 015.014.449-05. **FUNREJUS** não incidente, conforme art. 3º, VII, b, 9 da Lei nº 12.604, de 02/07/1999. Custas: 60 VRC = R\$-8,46. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 20 de março de 2012.(a) ~~(Bel.DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis). vlkm~~

**R-3 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 43.269 datado de 28/02/2012 - HIPOTECA.** Consoante Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 099/100, do Livro 1114-N, no 8º Ofício de Notas de Curitiba -PR, em 21 de dezembro de 2011, onde comparece de um lado como **OUTORGANTES DEVEDORES: AFONSO DE ASSIS** e sua esposa **CLAIR DE JESUS FAGUNDES DE ASSIS**, já qualificados; de outro lado como **OUTORGADO CREDOR: JORACI BOZA** casado com **SONIA MARIA BONATO BOZA** pelo regime de **comunhão universal de bens** na vigência da lei 6.515/77 em 04/10/1988, brasileiros, ele do comércio, portador da CI nº 3.464.093-9-SSP-PR e do CPF/MF nº 609.136.499-53, residentes e domiciliados na Avenida das Paineiras, nº 312, nesta Cidade de Fazenda Rio Grande -Pr. Que por esta escritura ora em registro e na melhor forma de direito, reconhecem e se confessam **DEVEDORES** ao **OUTORGADO CREDOR** da importância de **R\$ 222.060,00 (duzentos e vinte e dois mil e sessenta reais)**, referente a dívida contraída pelos **DEVEDORES** junto ao ora **CREDOR**, cujo capital se obriga a restituir através de 30 (trinta) parcelas, representadas por 30 (trinta) Notas Promissórias, no valor de R\$ 7.402,00 (sete mil

SEGUIE NO VERSO



CONTINUAÇÃO

quatrocentos e dois reais) cada uma, vencendo-se a primeira delas aos 20/01/2012 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, emitidas na data da escritura ora em registro, pelos DEVEDORES em favor do CREDOR. Podendo os DEVEDORES cancelar a hipoteca por uma das seguintes formas: a) mediante a simples apresentação da última Nota Promissória na escritura ora em registro vinculada; b) por recibo ou declaração de quitação firmado pelo CREDOR. Que em garantia do pagamento do capital da dívida ora confessada, pena convencional e demais ônus e obrigações resultantes do crédito concedido, eles DEVEDORES dão ao CREDOR, no ato e por força da escritura ora em registro, em PRIMEIRA, ÚNICA e ESPECIAL HIPOTECA o imóvel objeto da presente matrícula, o qual possui inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, mesmo hipotecas legais e convencionais e impostos em atraso, declaração essa que faz sob as sanções do art 299 do Código Civil. Demais cláusulas e condições constantes da escritura ora em registro. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 11072050100073471 no valor de R\$-444,12. DOI emitida por esta Serventia. Custas: 2.156 VRC = R\$-303,99. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 20 de março de 2012. (a) (BelDENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis). vlm

Av-4 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 51.736 datado de 02/04/2013 - AVERBAÇÃO DE ACORDO COM O ARTIGO 615-A DO CPC. Consoante requerimento datado de 02 de abril de 2013 e Certidão de Dívida datada de 01 de março de 2013 expedida pelo Ofício Distribuidor da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba Foro Regional desta Cidade de Fazenda Rio Grande-PR, procede-se a esta averbação, para conhecimento de terceiros, da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0007976-06.2012.8.16.0038 distribuído sob nº 0007976-06.2012.8.16.0038 em 28/11/2012 no valor de R\$ 31.731,52 (trinta e um mil setecentos e trinta e um reais e cinquenta e dois centavos), exequente BANCO BRADESCO S/A, executados COMERCIAL DE ALIMENTOS ASSIS DA FAZENDA LTDA; EDSON MOISES FAGUNDES DE ASSIS, ANA PAULA DE SOUZA DE ASSIS, AFONSO DE ASSIS e CLAIR DE JESUS FAGUNDES DE ASSIS. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 13011009700084572 no valor de R\$ 63,46 juntamente com outro imóvel. Custas: 630 VRC = R\$ 88,83. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 23 de abril de 2013.(a) (BelDENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis)ccp.

Av-5 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 51.737 datado de 02/04/2013 - AVERBAÇÃO DE ACORDO COM O ARTIGO 615-A DO CPC. Consoante requerimento datado de 02 de abril de 2013 e Certidão de Dívida datada de 01 de março de 2013 expedida pelo Ofício Distribuidor da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba Foro Regional desta Cidade de Fazenda Rio Grande-PR, procede-se a esta averbação, para conhecimento de terceiros, da Execução de Título Extrajudicial nº 0000169-32.2012.8.16.0038 distribuído sob nº 169/2012 em 30/01/2012 no valor de R\$ 382.990,73 (trezentos e oitenta e dois mil novecentos e noventa reais e setenta e três centavos), exequente BANCO BRADESCO S/A, executado COMERCIAL DE ALIMENTOS ASSIS DA FAZENDA LTDA. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 13011009600084572 no valor de R\$ 765,98 juntamente com outro imóvel. Custas: 630 VRC = R\$ 88,83. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 23 de abril de 2013.(a) (BelDENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis)ccp.

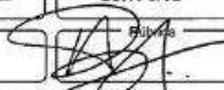
Av-6 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 84.805 datado de 11/08/2016 - INDISPONIBILIDADE DE BENS. Consoante consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 11 de agosto de 2016, número do processo 00009072320125090084 que ficam digitalizados nesta Serventia, AVERBA-SE na presente matrícula a Indisponibilidade de Bens do imóvel, de propriedade de AFONSO DE ASSIS, já qualificado. Deixa de apresentar FUNREJUS conforme a Lei nº 12.604, VII, b, 9 e 17, de 02/07/1999. Custas: NENHUMA. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 12 de agosto de 2016.(a) (BETHERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado do Serviço de Registro de Imóveis)cb.

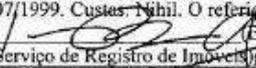
Av-7 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 85.866 datado de 19/09/2016 - INDISPONIBILIDADE DE BENS. Consoante consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 19 de setembro de 2016, número do processo 00012324420135090122 que ficam digitalizados nesta Serventia, AVERBA-SE na presente matrícula a Indisponibilidade de Bens do imóvel, de propriedade

SEGUE

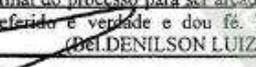
DA SIMPLIFICADA

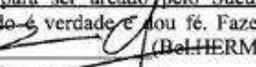
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
**Hermas Eurides Brandão Junior**  
OFICIAL DO REGISTRO

<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha <b>28.791/02</b>
<b>Matrícula nº 28.791</b>	

de **AFONSO DE ASSIS**, já qualificado. Deixa de apresentar **FUNREJUS** conforme a Lei nº 12.604, VII, b, 9 e 17, de 02/07/1999. Custas: Nihil. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 19 de setembro de 2016.(a)  (Bel.HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado do Serviço de Registro de Imóveis)ffb.

**R-8 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 89.857 datado de 02/02/2017 - PENHORA.** Consoante Termo de Penhora, datado de 02 de dezembro de 2016, expedido pela Drª. Aline Koentopp, Juíza de Direito na Décima Quinta Vara Cível, Foro Central de Curitiba-Paraná, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, extraído dos Autos nº 8587-02.2014.8.16.0001 (PROJUDI), Execução de Títulos Extrajudicial, em que é Exequente **JORACÍ BOZA**, e Executados **AFONSO DE ASSIS** e **CLAIR DE JESUS FAGUNDES DE ASSIS**, todos já qualificados, procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor atualizado da dívida R\$ 321.168,03 (trezentos e vinte e um mil cento e sessenta e oito reais e três centavos) em 26/01/2017. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 2291228-8 paga no valor de R\$ 642,34 em 02/02/2017. Custas: 1293,60 VRC - R\$ 235,43. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 08 de fevereiro de 2017.(a)  (Bel.HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado do Serviço de Registro de Imóveis)ffb.

**Av-9 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 104.740 datado de 06/07/2018 - INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Consoante Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Protocolo de Indisponibilidade 201807.0313.00544308-1A-890, Data e Hora: **03 de julho de 2018 - 13:04:39**, número do processo 00108066720135090130 da 5ª Vara do Trabalho de José dos Pinhais-PR, que fica digitalizada nesta Serventia, **AVERBA-SE** na presente matrícula a Indisponibilidade de Bens do imóvel, de propriedade de **AFONSO DE ASSIS**, já qualificado. Emolumentos e Funrejus 25% **deverá ser incluída na conta final do processo para ser arcado pelo Sucumbente**, conforme Ofício 1183/2018, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 06 de julho de 2018.(a)  (Bel.DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Escrevente Substituto)ffb.

**Av-10 - Matrícula nº 28.791 - Protocolo nº 127.542 datado de 05/10/2020 - INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Consoante Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Protocolo de Indisponibilidade 202010.0514.01341763-1A-040, Data: **05 de outubro de 2020**, número do processo 00060419120138160038 da Vara Cível e da Fazenda Pública, desta Cidade de Fazenda Rio Grande, que fica digitalizada nesta Serventia, **AVERBA-SE** na presente matrícula a Indisponibilidade de Bens do imóvel, de propriedade de **AFONSO DE ASSIS** e sua esposa **CLAIR DE JESUS FAGUNDES DE ASSIS**, já qualificados. Emolumentos e Custas (ISS, Fadep, Funrejus 25%) **deverão ser incluídas na conta final do processo para ser arcado pelo Sucumbente**, conforme Ofício 1317/2020, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 07 de outubro de 2020.(a)  (Bel.HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado)ffb.

Matrícula nº  
**28.791**

SEGUIE NO VERSO





ESTADO DO PARANÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA  
SECRETARIA DE FINANÇAS

Data: 30/04/2021 18h41min

Número	Validade
473	30/05/2021

### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

AFONSO DE ASSIS CPF: 11191783987

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita.

A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Inscrição

Imóvel: 4024 - Inscrição: 02.01.003.0000097.001.1 - Quadra: 003 - Lote: 0097  
Endereço: Rua FRANCISCO A. PEREIRA MAGALHAES, S/N - Bairro AREIA BRANCA DOS ASSIS - Compl. CASA - CEP 83.800-000

Código de Controle

CWTDBP8JWNCZCOZ1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.  
<https://www.mandirituba.pr.gov.br/>

Mandirituba (PR), 30 de Abril de 2021

Praça Bom Jesus, 44 - Centro  
Mandirituba (PR) - CEP: 83800000 - Fone: 4136281122

Página 1 de 1

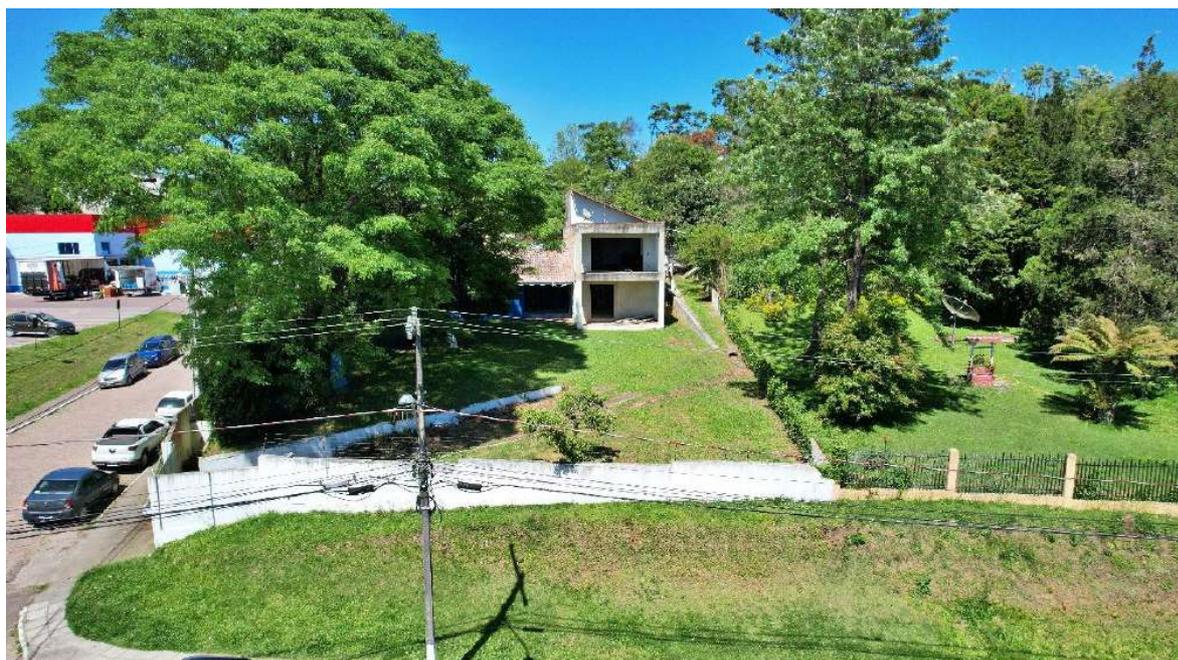


# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel



















# ANEXO V

## Quadros e Tabelas



**Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec**

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

