



PODER JUDICIÁRIO

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

Av. Cândido de Abreu, 535 - 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-906 - Fone (41)3221-9797

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 169.1, para instruir os Autos nº 0000857-33.2015.8.16.0185 (PROJUDI), movido por ESTADO DO PARANÁ (CNPJ 76.416.940/0001-28), em face de CRISTIANO RIBAS RODRIGUES (CPF 922.230.959-68), e ECO3 TRANSPORTE E LOGÍSTICA LTDA - ME (CNPJ 00.137.110/0001-08), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Fração ideal correspondente à 50% do imóvel de Matrícula nº 13.378 do Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/PR, Inscrição Imobiliária nº 03.01.104.0233.001.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Pontal do Paraná - Paraná

Oficial de Registro: Jorge Susumu Seino

Livro nº 2: Registro Geral

Ficha: 1

Matrícula nº 13.378

Pontal do Paraná, 16 de Setembro de 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano designado pelo **LOTE Nº 03**, da **QUADRA Nº 05**, da planta do Loteamento **BALNEÁRIO IPANEMA III**, situado no lado par da Travessa Itapeçerica, distante 15,00 metros da Rua Tucuruí (esquina mais próxima), neste Município de Pontal do Paraná-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Travessa Itapeçerica, por 20,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Travessa olha para o imóvel, com o lote nº 01, pelo lado esquerdo, com o lote nº 05, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 04, perfazendo a área total de **240,00m²**. Inscrição Imobiliária nº **03.01.104.0233.001**.

PROPRIETÁRIOS: **CARMO OLÍMPIO RODRIGUES**, RG 5.794.605-9/PR, CPF 038.318.809-13, brasileiro, aposentado, e sua esposa **MARIA JOSE RIBAS RODRIGUES**, RG 5.847.588-2/PR, CPF 064.788.319-81, brasileira, do lar, casados pelo regime da separação obrigatórias de bens, desde 23/05/2005, residentes e domiciliados na Rua Elpidio Alves de Assunção, nº 32, Bacacheri, Curitiba-PR

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.332 do Serviço de Registro de Imóveis de Matinhos-PR.

OBSERVAÇÃO: Consta na matrícula nº 35.332, que: "As omissões quanto a perfeita caracterização do imóvel foram supridas no título que originou a presente matrícula de acordo com o item 16.2.7.1, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, as quais assumem inteira responsabilidade pelo suprimento."

Protocolo nº 31.207 de 28/08/2020.

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta):

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: Fração ideal de 50% Lote do Terreno Urbano designado pelo Lote nº 03, da Quadra nº 05, da Planta do Loteamento Balneário Ipanema III, situado no lado par da Travessa Itapecerica, distante 15,00 metros da Rua Tucuruí, no Município de Pontal do Paraná-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Travessa Itapecerica, nº 28, por 20,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e na linha de fundos mede 12,00 metros, perfazendo a área total de 240,00m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº8 13.378 do Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/PR, inscrição imobiliária: 03.01.104.0233.001.

Em vistoria *in loco* constatou-se a existência de uma residência em alvenaria com aproximadamente 170,00m² de área construída, em regular estado de conservação.

Localização: Travessa Itapecerica, 28, Jardim Ipanema, Pontal do Paraná/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 16 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 450.000,00	172,00	R\$ 2.616,28
2	R\$ 530.000,00	140,00	R\$ 3.785,71
3	R\$ 580.000,00	150,00	R\$ 3.866,67
4	R\$ 200.000,00	80,00	R\$ 2.500,00
5	R\$ 380.000,00	168,00	R\$ 2.261,90
6	R\$ 230.000,00	150,00	R\$ 1.533,33
7	R\$ 260.000,00	110,00	R\$ 2.363,64
8	R\$ 550.000,00	185,00	R\$ 2.972,97
9	R\$ 270.000,00	57,00	R\$ 4.736,84
10	R\$ 165.000,00	68,00	R\$ 2.426,47
11	R\$ 250.000,00	55,00	R\$ 4.545,45
12	R\$ 199.000,00	70,00	R\$ 2.842,86
13	R\$ 115.000,00	51,00	R\$ 2.254,90
14	R\$ 325.000,00	80,00	R\$ 4.062,50
15	R\$ 425.000,00	200,00	R\$ 2.125,00
16	R\$ 299.999,00	68,00	R\$ 4.411,75

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						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (R\$/M²)	FATOR ÁREA	MULTIPLIC. FATORES	VALOR JUSTADO
1	R\$ 450.000,00	172,00	R\$ 2.616,28	1,001	1,001	R\$ 2.620,11
2	R\$ 530.000,00	140,00	R\$ 3.785,71	0,976	0,976	R\$ 3.694,94
3	R\$ 580.000,00	150,00	R\$ 3.866,67	0,984	0,984	R\$ 3.806,64
4	R\$ 200.000,00	80,00	R\$ 2.500,00	0,910	0,910	R\$ 2.275,20
5	R\$ 380.000,00	168,00	R\$ 2.261,90	0,999	0,999	R\$ 2.258,56
6	R\$ 230.000,00	150,00	R\$ 1.533,33	0,984	0,984	R\$ 1.509,53
7	R\$ 260.000,00	110,00	R\$ 2.363,64	0,947	0,947	R\$ 2.238,46
8	R\$ 550.000,00	185,00	R\$ 2.972,97	1,011	1,011	R\$ 3.004,56
9	R\$ 270.000,00	57,00	R\$ 4.736,84	0,872	0,872	R\$ 4.132,07
10	R\$ 165.000,00	68,00	R\$ 2.426,47	0,892	0,892	R\$ 2.163,88

11	R\$ 250.000,00	55,00	R\$ 4.545,45	0,868	0,868	R\$ 3.947,45
12	R\$ 199.000,00	70,00	R\$ 2.842,86	0,895	0,895	R\$ 2.544,40
13	R\$ 115.000,00	51,00	R\$ 2.254,90	0,860	0,860	R\$ 1.939,85
14	R\$ 325.000,00	80,00	R\$ 4.062,50	0,910	0,910	R\$ 3.697,20
15	R\$ 425.000,00	200,00	R\$ 2.125,00	1,021	1,021	R\$ 2.168,61
16	R\$ 299.999,00	68,00	R\$ 4.411,75	0,892	0,892	R\$ 3.934,31

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 2.870,99 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado (área útil) com o arredondamento permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau III de precisão correspondendo à 20,13% em torno da média.

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*", bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 13.378 do Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/PR, **avalio o imóvel por R\$ 490.000,00 (Quatrocentos e Noventa Mil Reais) e, desta forma, a Fração Ideal de 50% por R\$ 245.000,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



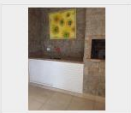
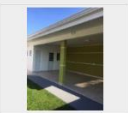
AMOSTRA 01

Casa para Venda em.Matinhos/PR - 3 Dorm. 172 m2 Área Util

Anunciante: **ROCHA IMÓVEIS LITORAL** - Telefone: (41) 99264-1845 - E-mail: geraldorochaimoveis@gmail.com

Valor	R\$ 450.000
Área total:	172m²
Área útil:	172m²
Quartos:	3
Banheiros:	4
Suite:	1
Vagas:	6

500 metros da praia. Residência Balneário. Riviera - Contendo Sala p/ 2 amb's, coz., 3 dorms, sendo uma suite, 4 bwc. Espaço gourmet c/ churrasqueira, garagem p/6 veículos, ótimo acabamento toda em laje, Área útil: 112,00 m2 mais edícula com 60 m2, com banheiro/lavanderia/deposito. Tamanho do lote: 360m2. Estuda propostas, aceita veículos, permuta por imóveis, apartamento região central de Curitiba, ou em Toledo-Pr e região, na troca considerar o valor R\$ 500.000,00



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-matinhos-pr-3-dorm.-172-m-sup2-2953395861.html>

AMOSTRA 02

Casa averbada no Balneário Praia grande

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: (41)9 99586521 - E-mail: pedidosilhadomelmoveis@gmail.com

Valor	R\$ 530.000
Área total:	140m²
Quartos:	3
Banheiros:	2
Suite:	1

ESCRITURADO, REGISTRADO E AVERBADO CASA COM ESPAÇO DE TERRENO A APENAS 100 METROS DO MAR, EM UM DOS MELHORES BALNEÁRIOS DO LITORAL DO PARANÁ EM AMPLO CRESCIMENTO E LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA. CASA DE ALVENARIA EM LAJE POSSUI: 3 QUARTOS SENDO 1 SUÍTE 1BWC SALA COZINHA ÁREA DE CHURRASQUEIRA GARAGEM COBERTA PARA 4 VEÍCULOS ESPAÇO PARA PISCINA ATRÁS FACE NORTE 100 METROS DO MAR REFERÊNCIA 2075MT



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-averbada-no-balneario-praia-grande-2956044733.html>



AMOSTRA 03

Casa Balneário Praia Grande

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 580.000
--------------	--------------------

Área total: 150m²

Quartos: 4

Banheiros: 2

Suite: 1

Casa com amplo quintal, localizada em um dos melhores balneários do litoral paranaense. Casa possui: 3 quartos 1 bwc Uma edícula com suite Sala e cozinha conjugadas Garagem coberta para 4 carros. Churrasqueira Registrada e escriturada Apenas 130 metros do Mar. Face Norte.





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-balneario-praia-grande-2957553547.html>

AMOSTRA 04

Residência com 3 dormitórios em Matinhos

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 200.000
--------------	--------------------

Área total: 80m²

Área útil: 80m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Suite: 1

Vaga: 1

ESCRITURADO, REGISTRADO E AVERBADO Residência localizada no Balneário Praia grande, com aproximadamente 80,15 m² de área construída e 131,52 m² de área total de terreno. IMÓVEL DISTRIBUIDO EM: - 03 dormitórios sendo 01 suite - Sala de estar e jantar conjugados - Cozinha - 01 Bwc social - Área de serviço - Churrasqueira com espaço gourmet - 01 Vaga de garagem Localizado em região de moradores, próximo aos comércios locais da região. Aceita veículo ou materiais de construção como forma de pagamento. FACE NORTE 400 METROS DO MAR Para mais informações consulte um de nosso corretores.





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencia-com-3-dormitorios-em-matinhos-2955055271.html>



AMOSTRA 05

RESIDENCIA PROXIMA DO MAR EM MATINHOS

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 380.000
Área total: 168m²	
Área útil: 168m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vagas: 3	

Registrada e Escriturada! Casa de alvenaria com aproximadamente 168,00 m² de área construída. Terreno medindo 12,00 x 27,00, totalizando em 330,00 m². Distribuição: Sala e cozinha. 03 Dormitórios (sendo 01 suite). Cozinha. 02 BWC social. 3 vagas de garagem cobertas. EDICULA: Churrasqueira. Lavanderia. Localizado em região de moradores, próximo de mercados, farmácias, escolas, em região agradável e tranquilo. Ótimo para quem busca tranquilidade e qualidade de vida em umas das praias mais belas do litoral do sul do Brasil. REF: 2264IP FACE NORTE! A 340 METROS DO MAR. CONSULTE NOSSOS CORRETORES ESPECIALIZADOS EM VENDAS.





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencia-proxima-do-mar-em-matinhos-2955648412.html>

AMOSTRA 06

Casa com piscina 3 quartos em Matinhos

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 230.000
Área total: 150m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	

Registrada e Escriturada. Casa de alvenaria com aproximadamente 150,00 m² de área construída. Terreno medindo 14,20 x 27,50, totalizando em 393,25 m². Distribuição: -Cozinha e Sala integrada -03 Dormitórios (sendo 1 suite) -01 BWC social -Vaga de garagem -Churrasqueira -Área de serviço com lavanderia. -Piscina. -Área de terreno nos fundos Localizado em região de moradores, próximo de mercados, farmácias, escolas, em região agradável e tranquilo. Ótimo para quem busca tranquilidade e qualidade de vida em umas das praias mais belas do litoral do sul do Brasil. FACE OESTE! A 675 METROS DO MAR. REF. 2123PR Consulte nossos corretores especializados em vendas!





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-piscina-3-quartos-em-matinhos-2958640511.html>



AMOSTRA 07

CASA COM SUITE NO BALNEÁRIO SOLYMAR - MATINHOS

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41) 9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 260.000
Área total:	110m²
Quartos:	3
Banheiros:	2
Suite:	1
Vagas:	3

Registrada, Escriturada !! Casa de alvenaria com aproximadamente 110,00m² de área construída. Terreno com 360,00m² de área de terreno. Distribuição: Sala de estar Cozinha. Churrasqueira 03 Dormitórios, sendo 1 suite 01 Banheiro social. 03 vagas de garagem Localizado em região de moradores, agradável e tranquilo. Ótimo para quem busca tranquilidade e qualidade de vida em umas das praias mais belas do litoral do sul do Brasil FACE SUL 688 metros do mar REF:2375IP



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-suite-no-balneario-solymar-matinhos-2955576399.html>

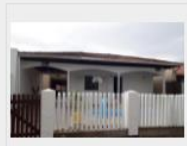
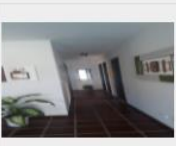
AMOSTRA 08

Casa à venda - em Saint Etienne

Anunciante: **Apolar Bal. Betaras** - Telefone: **(41) 3453 - 1140** - E-mail: **lucimari.gomes@apolarbetaras.com.br**

Valor	R\$ 550.000
Área total:	185m²
Área útil:	185m²
Quartos:	6
Banheiros:	3
Suite:	1
Idade do imóvel:	Breve lançamento

O lugar perfeito para construir sua história.
Casa com piscina, no Balneário Saint Etienne, na cidade de Matinhos, ótima localização.
Próximo a mercado, lanchonete, distribuidora, restaurante fica a 220 metros da praia.
-6 dormitórios sendo 1 suite
-2 banheiro social
-1 banheiro suite
-1 sala



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-saint-etienne-2957715891.html>

AMOSTRA 09

Casa de esquina á 450 metros do mar no Costa Azul!

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 270.000
Área total: 57m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vagas: 2	

REGISTRADA, ESCRITURADA E AVERBADA. Casa de Alvenaria de esquina com 57,85m² de área construída Com aproximadamente 117,39m² de área total do terreno. Distribuição: Sala e Cozinha Conjugados 03 Quartos 01 Banheiro Social 01 Closet Lavanderia 02 Vagas de Garagem Portão de Alumínio Automático. Localizado em região de moradores, próximo de mercados, farmácias, escolas, em região agradável e tranquilo. Ótimo para quem busca tranquilidade e qualidade de vida em umas das praias mais belas do litoral do sul do Brasil FACE LESTE A 450 METROS DO MAR! REF: 293PR Consulte Nossos Corretores especializados em vendas.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-esquina-a-450-m-do-mar-no-costa-azul/-2954807699.html>

AMOSTRA 10

Casa 2 quartos Balneario Costa Azul Matinhos PR

Anunciante: **IMOBILIÁRIA VILA CAIÇARA LTDA** - Telefone: **0800 262 5000** - E-mail: **contato@vilacaicara.com.br**

Valor	R\$ 165.000
Condomínio	85
Área total: 209m²	
Área útil: 68m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Vagas: 3	

Casa com 2 quartos, 2 salas, 1 cozinha, 2 banheiros, lavanderia, 2 vagas de estacionamento e 1 vaga de garagem coberta. Excelente imóvel em condomínio fechado, pé direito alto, 750 metros até o mar, rede esgoto. Além de tudo o imóvel conta com uma área coberta com churrasqueira e monitoramento 24 horas ao dia, região de moradores fixos. Segurança e conforto para sua família! OBS: Imóvel estuda permuta/troca por casa similar ou maior valor, entre a PR e o mar, nas seguintes regiões: Beltrami, Monções, Junara e Caravelas.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-quartos-balneario-costa-azul-matinhos-pr-2948525169.html>



AMOSTRA 11

Casa no Balneario Gaivotas em Matinhos PR

Anunciante: **IMOBILIÁRIA VILA CAIÇARA LTDA** - Telefone: **0800 262 5000** - E-mail: **contato@vilacaicara.com.br**

Valor	R\$ 250.000
Área total:	230m²
Área útil:	55m²
Quartos:	2
Banheiro:	1
Vagas:	2

Excelente casa com ótimo acabamento, piso em porcelanato, banheiro em revestimento cerâmico e nicho embutido. Distribuição: - Sala de estar/jantar e cozinha em conceito aberto; - 2 Quartos; - Banheiro; - Área de serviço - 3 Vagas de garagem; - Jardim. Localizada a aproximadamente 600 metros do mar, estrutura para sobrado, sobra de terreno na lateral e nos fundos. Próximo à mercados, farmácias, posto de gasolina, creche, escola entre outros. Agende sua visita com um de nossos corretores e venha conferir!



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-balneario-gaivotas-em-matinhos-pr-2959066507.html>

AMOSTRA 12

Casa com 02 quartos Gaivotas Matinhos

Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 199.000
Área total:	70m²
Área útil:	70m²
Quartos:	2
Banheiros:	2
Vagas:	5

Casa em Alvenaria com Amplo terreno Balneário Gaivotas - Matinhos Com 70,20 m² de área construída, com 373,10 m² de terreno. Registrado e escriturado. Distribuição: - Sala; - Cozinha; - 2 Quartos; - 01 Banheiro interno - 01 Banheiro externo - Dispensa; - Churrasqueira; - Garagem coberta para 2 carros. * Face Sul * 600 metros do mar * Rua Asfaltada * Próximo do comércio em geral, sendo eles, supermercado, farmácia, restaurante, padaria entre outros. Consulte nosso corretores !!



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-02-quartos-gaivotas-matinhos-2958992931.html>



AMOSTRA 13

Casa á 500 metros do mar no Junara



Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 115.000
 Área total: 51m²	
 Área útil: 51m²	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vaga: 1	

Registrado, escriturado e averbada (FINANCIE). Imóvel em alvenaria com 51,46m² de área construída e terreno medindo 84,37m² de área total. Distribuição: 02 Dormitórios; 01 BWC Social; 01 Vaga na garagem; Churrasqueira; Área de serviço; Bem localizado, próximo ao mar, em uma região estruturada com comércio próximos. FACE OESTE! A APROXIMADAMENTE 500 METROS DO MAR! REF: 287PR Consulte nossos corretores especializados em vendas.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-500-m-do-mar-no-junara-2954780455.html>

AMOSTRA 14

Casa rústica á 300 metros do mar no Gaivotas.



Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 325.000
 Área total: 80m²	
 Quartos: 2	
 Banheiro: 1	
 Vagas: 3	

REGISTRADA E ESCRITURADA! Casa rústica de madeira com aproximadamente 80,00m² de construção. Terreno medindo 14,00 x 30,00, totalizando 420,00m². Distribuição: Sala, Cozinha, 2 Quartos, 1 BWC Social, Garagem para 2 carros (sendo 1 coberta). Edícula com área de churrasqueira. Localizado próximo de mercados, farmácias, escolas, em região agradável e tranquilo. Ótimo para quem busca tranquilidade e qualidade de vida em umas das praias mais belas do litoral do sul do Brasil. FACE LESTE! A 300 METROS DO MAR. REF: 2078PR Consulte nossos corretores especializados em vendas! REF: 2078PR

Áreas Privativas

Dispensa



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-rustica-a-300-m-do-mar-no-gaivotas.-2957250221.html>



AMOSTRA 15

Casa à venda - em Matinhos



Anunciante: **Imobiliária Rita Dias** - Telefone: **(41) 99743-7891** - E-mail: **ritadias2012@gmail.com**

Valor	R\$ 425.000
Área total: 420m²	
Área útil: 200m²	
Quartos: 5	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vagas: 5	

Ótima residência em alvenaria ,há 350 metros da praia, localizada no balneário Gaivotas- Matinhos Imóvel contendo 200 m²de área construída, área total 420 m², distribuídos em 5 dormitórios (sendo 1 suite), bwc social, sala , cozinha , área de serviço.Edicula , BWC externo, garagem com entrada para 5 mais carros, churrasqueira,quintal,espaço para piscina imóvel em região de moradores e comércios em geral!!! Documentação em dia!!! Não perca mais tempo, agende já sua visita!!!

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Revisado em 27/10/2021



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-matinhos-2958547277.html>

AMOSTRA 16

Casa a 400 metros do mar frente para rua asfaltada



Anunciante: **ILHA DO MEL** - Telefone: **(41)9 99586521** - E-mail: **pedidosilhadomelmoveis@gmail.com**

Valor	R\$ 299.999
Área total: 68m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 2	
Vagas: 4	

ESCRITURADA E REGISTRADA. Casa de alvenaria com aproximadamente 68,00m² de área construída. Terreno medindo 12,00 x 30,00, totalizando em 360,00 m². Distribuição: Cozinha; 04 Dormitórios; Cozinha; 01 BWC social; 01 banheiro externo; Lavanderia; 4 vagas de garagem; Churrasqueira. Localizado em região de moradores, próximo de mercados, farmácias, escolas, em região agradável e tranquilo. Ótimo para quem busca tranquilidade e qualidade de vida em umas das praias mais belas do litoral do sul do Brasil. FACE NORTE! A 420METROS DO MAR. *TRÊS QUADRAS DO MAR* REF: 2136PR Consulte nossos corretores especializados em vendas.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-400-m-do-mar-frente-para-rua-asfaltada-2958948975.html>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = $[V(1) + V(2) + V(3) + \dots] / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização

Área: $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores = $Fl \times Fa$

Sendo:

Fl = fator localização

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

d) Média Ajustada = $[Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) + \dots] / N$

Sendo:

Vaj = valor m^2 ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

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

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

Sendo:

t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	2.870,99
intervalo de confiança	80%
n-1	15
n	16
t Student	1,341
desvio padrão	862,0985559
raiz de n	4
resultado	289,0185409
inferior	2.581,97
superior	3.160,00
% em torno da média	0,2013
Grau III $\leq 30\%$	20,13%



CONCLUSÃO FINAL

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

Valor do imóvel (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área edificada (m²)

Sendo:

Área edificada (m²) = 170,00m²

Área edificada (m²) = R\$ 2.870,99

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 490.000,00

FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE À 50% = R\$ 245.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Pontal do Paraná - Paraná

Oficial de Registro: Jorge Susumu Seino

Livro nº 2: Registro Geral

Ficha: 1

Matrícula nº 13.378

Pontal do Paraná, 16 de Setembro de 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano designado pelo **LOTE Nº 03**, da **QUADRA Nº 05**, da planta do Loteamento **BALNEÁRIO IPANEMA III**, situado no lado par da Travessa Itapecerica, distante 15,00 metros da Rua Tukurui (esquina mais próxima), neste Município de Pontal do Paraná-PR, medindo 12,00 metros de frente para a Travessa Itapecerica, por 20,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Travessa olha para o imóvel, com o lote nº 01, pelo lado esquerdo, com o lote nº 05, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 04, perfazendo a **área total de 240,00m²**. Inscrição Imobiliária nº **03.01.104.0233.001**.

PROPRIETÁRIOS: **CARMO OLÍMPIO RODRIGUES**, RG 5.794.605-9/PR, CPF 038.318.809-13, brasileiro, aposentado, e sua esposa **MARIA JOSE RIBAS RODRIGUES**, RG 5.847.588-2/PR, CPF 064.788.319-81, brasileira, do lar, casados pelo regime da separação obrigatória de bens, desde 23/05/2005, residentes e domiciliados na Rua Elpidio Alves de Assunção, nº 32, Bacacheri, Curitiba-PR

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35.332 do Serviço de Registro de Imóveis de Matinhos-PR.

OBSERVAÇÃO: Consta na matrícula nº 35.332, que: "As omissões quanto a perfeita caracterização do imóvel foram supridas no título que originou a presente matrícula de acordo com o item 16.2.7.1, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, as quais assumem inteira responsabilidade pelo suprimento."

Protocolo nº 31.207 de 28/08/2020.

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta):

AV.1-13.378, de 16 de Setembro de 2020.

Protocolo nº 31.207 de 28/08/2020 - **LOGRADOURO - ATUALIZAÇÃO:** Conforme requerimento e documentação apresentada, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel encontra-se situado na Travessa Itapecerica, nº 28.

Emolumentos: R\$ 60,80 (315,00 VRCext). FUNREJUS (25%): R\$ 15,20. FADEP (5%): R\$ 3,04. ISS (5%): R\$ 3,04.

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta):

AV.2-13.378, de 16 de Setembro de 2020.

Protocolo nº 31.207 de 28/08/2020 - **ÓBITO:** Conforme requerimento e

Continua no verso

Continuação da Matrícula 13.378.AV.2

Ficha 1 - verso

documentação apresentada, procede-se a esta averbação para constar que **CARMO OLIMPIO RODRIGUES**, faleceu no dia **29/07/2017**.

Emolumentos: R\$ 60,80 (315,00 VRCext). FUNREJUS (25%): R\$ 15,20. FADEP (5%): R\$ 3,04. ISS (5%): R\$ 3,04.

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta):

R.3-13.378, de 16 de Setembro de 2020.

Protocolo nº 31.207 de 28/08/2020 - **PARTILHA**: Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, datada de 13/07/2018, lavrada no Serviço Distrital do Bacacheri, Curitiba-PR, no Livro nº 0861-N, fls. 080/083, dos bens deixados pelo falecimento de **CARMO OLIMPIO RODRIGUES**, (representado por Maria Jose Ribas Rodrigues, CPF nº 064.788.319-81) o imóvel da presente matrícula, foi **PARTILHADO** da seguinte forma: **50% equivalente a 1/2** do imóvel à viúva meeira **MARIA JOSE RIBAS RODRIGUES**, já qualificada; e **50% equivalente a 1/2** do imóvel ao herdeiro **CRISTIANO RIBAS RODRIGUES**, CNH 00523086324 onde consta o RG 6.010.689-4/SESP-PR, CPF 922.230.959-68, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 05/07/2002, com **ARIANE DE CASSIA VICENTE MACEDO**, CNH 01684552699 onde consta o RG 4.470.333-5/SESP-PR, CPF 765.608.219-00, brasileira, professora, residentes e domiciliados na Rua Opilio de Mello Pinheiro, nº 88, Curitiba-PR.

VALOR: R\$ 165.000,00.

Avaliado para fins de ITCMD em R\$ 165.000,00, conforme ITCMD WEB-PR nº 201800013465-5, de 28/03/2018, pago R\$ 3.300,00 (base R\$ 82.500,00). FUNREJUS - documento nº 29393049-1, de 13/07/2018, base R\$ 165.000,00, pago R\$ 330,00. CNIB: nada consta. CND conjunta RFB/PGFN: inexigível. Emitida a DOI.

Emolumentos (base R\$ 165.000,00): R\$ 832,21 (4.312,00 VRCext). FADEP (5%): R\$ 41,61. ISS (5%): R\$ 41,61.

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta):

R.4-13.378, de 04 de Agosto de 2021.

Protocolo nº 35.232 de 08/07/2021 - **PENHORA**: Conforme Termo de Penhora, datado de 02/07/2021, no Processo nº 0022613-69.2013.8.16.0185 - Execução Fiscal, da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Vanessa de Souza Camargo.

EXEQUENTE: ESTADO DO PARANÁ, CNPJ 76.416.940/0001-28, com sede na Rua Mauá, nº 920, 15º andar, Centro, Curitiba-PR.

EXECUTADOS: **CRISTIANO RIBAS RODRIGUES**, já qualificado, e outro.

OBJETO: A fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula, pertencente ao executado.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 72.948,22.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: NÃO INFORMADO.

DEPOSITÁRIO: NÃO INFORMADO.

Emolumentos: R\$ 280,71 (1.293,60 VRCext). FUNREJUS (0,2%): R\$ 145,90. FUNDEP (5%): R\$ 14,04. ISS (5%): R\$ 14,04. Selo (RII): R\$ 0,00. SELO DIGITAL Nº 1814695MJAA000000035921Y. Custas diferidas para oportuna inclusão na conta

Continua na ficha 2

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Pontal do Paraná - Paraná

Oficial de Registro: Jorge Susumu Seino



Livro nº 2: Registro Geral

Ficha: 2

Matrícula nº 13.378

Continuação R.4

geral da execução.

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta).



R.5-13.378, de 20 de Janeiro de 2022.

Protocolo nº 38.242 de 20/01/2022 - **PENHORA:** Conforme Ofício nº 139/2021 e Termo de Penhora, emitido aos 19/01/2022, no Processo nº 0015482-09.2014.8.16.0185 - Execução Fiscal, da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Vanessa de Souza Camargo.

EXEQUENTE: ESTADO DO PARANÁ (SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA).

EXECUTADO: CRISTIANO RIBAS RODRIGUES, já qualificado.

OBJETO: a fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 81.849,65.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: Não consta.

DEPOSITÁRIO: NÃO INFORMADO

Emolumentos: R\$ 318,23 (1.293,60 VRCext). FUNREJUS (0,2%): R\$ 163,70. FUNDEP (5%): R\$ 15,91. ISS (5%): R\$ 15,91. Selo (RII): R\$ 0,00. SELO DIGITAL Nº 1469J.7GqPF.jRyO-ekcN6.ej93b. Custas diferidas para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento (Art. 555, § 1º do Código de Normas).

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta).



R.6-13.378, de 30 de Março de 2022.

Protocolo nº 39.285 de 23/03/2022 - **PENHORA:** Conforme Termo de Penhora, datado de 19/01/2022, expedido no Processo nº 0000857.33.2015.8.16.0185 - Execução Fiscal, da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Vanessa de Souza Camargo.

EXEQUENTE: ESTADO DO PARANÁ (SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA).

EXECUTADO: CRISTIANO RIBAS RODRIGUES, já qualificado.

OBJETO: a fração ideal de 50% do imóvel desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 49.281,89.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: Não consta.

DEPOSITÁRIO: NÃO INFORMADO.

Emolumentos: R\$ 318,23 (1.293,60 VRCext). FUNREJUS (0,2%): R\$ 98,56. FUNDEP (5%): R\$ 15,91. ISS (5%): R\$ 15,91. Selo (RII): R\$ 0,00. SELO DIGITAL Nº 1469J.ZyqPN.fkhn2-dGOn8.ejdcv. Custas diferidas para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento (Art. 555, § 1º do Código de Normas).

O referido é verdade e dou fé. Thais Remor Sebolt (Oficial Substituta).



ANEXO IV

Fotos do Imóvel





