



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE
CURITIBA - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142, 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80530-010

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 111.1, para instruir os Autos nº 0011090-57.2018.8.16.0194 (PROJUDI), movidos por LEONILSE STRESSER (CPF 671.962.259-53), em face de AGOSTINHO JOSÉ STRESSER (CPF 201.707.269-91), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 47.846 do 4º RI desta Capital, IF nº 28.277.006.000-3.

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C.P.F. 398.539.859-90

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º -47.846

FICHA

-1-

RUBRICA

[Assinatura]

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno 5-E, da quadra nr. 107, de forma irregular, oriundo do desmembramento do lote nr.05, que por sua vez é resultante do desmembramento da quadra nr. 107, da Planta Vila Cajuru VI, desta Capital, com a área de 185,73m2. e com as seguintes medidas, características e confrontações: mede 9,65m. de frente para a rua Estevam Ribeiro de Souza Netto(S916), pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa mede 19,30m. e confronta com o lote 5-D, pelo lado esquerdo mede 18,45m. e confronta com o lote 5-F, e na linha de fundos onde mede em dois segmentos de 5,40m. e 4,00m., confronta com os lotes 5-M e 5-J; sem benfeitorias, com a indicação fiscal nr. 28-277-006.000, do Cadastro Municipal. PROPRIETARIA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA =COHAB-CT=, Sociedade de Economia Mista Municipal, criada nos termos da Lei nr. 2545/85, devidamente inscrita no CGC/MF. sob nr. 76.495.696/0001-36, com sede nesta Capital, na Rua Capitão Souza Franco, nr. 13. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nr. 42.853 do RG.2 deste Ofício.- O referido é verdade e dou fé. (aan) Ctba, 02 de Junho de 1.993. OFICIAL: *[Assinatura]*

AV.2-47.846- **CONSTRUÇÃO:** Protocolado sob número 165.362, em 24/10/2002- Nos termos do Requerimento datado de 10/07/2002, Certificado de Conclusão de Obras, sob nº 093368, datado de 07/07/2000, expedido pela P.M.C., Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS-, sob nº 026092002-14001050, emitida em 20/03/2002, e Anotação de Responsabilidade Técnica -ART, sob nº 1677275, expedida pelo CREA/PR., que ficam arquivados neste Cartório, averba-se que foi efetuada uma construção em alvenaria, com dois pavimentos, com a área total construída de 191,49m2, situada na Rua Doutor Estevam Ribeiro de Souza Netto nº 242, nesta Cidade. Custas: 315(vrc) R\$23,62.- O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 12 de Novembro de 2.002. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

/=
SIGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
-47.846-

R.5- 47.846- **COMPRA E VENDA:** Protocolado sob nº 182.328, em data 20/04/2005. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29/12/2004, às fls. 091, do livro E-43, nas Notas do Cartório Distrital de Colônia Murici, São José dos Pinhais/PR, comarca do mesmo, **JOSÉ PEREIRA LACERDA**, já qualificado, e sua mulher **MARIA UMBELINO DA SILVA LACERDA**, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 5.389.781-9/SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 042.527.329-64, venderam o imóvel descrito nesta matrícula, à **AGOSTINHO JOSÉ STRESSER**, brasileiro, capaz, comerciante, portador da CI/RG nº 1.046.635-0/SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 201.707.269-91, casado aos 16/01/1988, sob o regime da comunhão parcial de bens com **LEONILSE STRESSER**, brasileira, capaz, comerciante, portadora da CI/RG nº 2.177.870-2/SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 671.962.259-53, residentes e domiciliados na Av. Benjamim Possebom, 230, bairro Quissisana, na cidade de São José dos Pinhais/PR. Valor da compra e venda: R\$40.000,00 (Quarenta mil reais), Condições: Não há. ITBI nº 5225/2005 (recolhido sobre a quantia de R\$109.300,00). Recolhido Funrejus no valor de R\$80,00, conforme guia arquivada. Custas: 4312 (vrc) R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (LN). Curitiba, 09 de Maio de 2005. REG: 

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 5-E, da Quadra nº 107, de forma irregular, oriundo do desmembramento do Lote nº 05, que por sua vez é resultante do desmembramento da Quadra nº 107, da Planta Vila Cajuru VI, desta Capital, com a área de 185,73m², mede 9,65m de frente para à Rua Estevam Ribeiro de Souza Netto, pelo lado direito mede 19,30m, pelo lado esquerdo mede 18,45m e na linha de fundos onde mede em dois segmentos de 5,40m e 4,00m, contendo uma construção em alvenaria, com dois pavimentos, com a área total construída de 191,49m², situada na Rua Doutor Estevam Ribeiro de Souza Netto nº 242, nesta Cidade, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 47.846 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 28.277.006.000-3.

Localização: Rua Doutor Estevam Ribeiro de Souza Netto, 242, Bairro Cajuru, Curitiba/PR.





VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 10 (dez) amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$4.065,83, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 880.000,00	228,00	R\$ 3.859,65
2	R\$ 850.000,00	152,00	R\$ 5.592,11
3	R\$ 550.000,00	132,00	R\$ 4.166,67
4	R\$ 690.000,00	150,00	R\$ 4.600,00
5	R\$ 365.000,00	134,00	R\$ 2.723,88
6	R\$ 350.000,00	119,00	R\$ 2.941,18
7	R\$ 480.000,00	92,00	R\$ 5.217,39
8	R\$ 290.000,00	100,00	R\$ 2.900,00
9	R\$ 375.000,00	100,00	R\$ 3.750,00
10	R\$ 530.000,00	108,00	R\$ 4.907,41

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 (M²)	LOCALIZAÇÃO		ÁREA ÚTIL	MULTIPLICAÇÃO DE FATORES	VALOR (M²) AJUSTADO
		PVG	Correl.			
1	R\$ 3.859,65	555,81	1,067	1,108	1,182	R\$ 4.562,88
2	R\$ 5.592,11	593,05	1,000	0,905	0,905	R\$ 5.058,90
3	R\$ 4.166,67	609,60	0,973	0,843	0,820	R\$ 3.417,28
4	R\$ 4.600,00	558,57	1,062	0,899	0,954	R\$ 4.389,11
5	R\$ 2.723,88	593,05	1,000	0,849	0,849	R\$ 2.313,66
6	R\$ 2.941,18	591,67	1,002	0,800	0,802	R\$ 2.359,75
7	R\$ 5.217,39	591,67	1,002	0,704	0,705	R\$ 3.680,60
8	R\$ 2.900,00	591,67	1,002	0,734	0,735	R\$ 2.132,89
9	R\$ 3.750,00	591,67	1,002	0,734	0,735	R\$ 2.758,05
10	R\$ 4.907,41	532,36	1,114	0,763	0,849	R\$ 4.168,78

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\$ 3.484,19 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado 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 26,45% 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 “*in loco*”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 47.846, avalio o imóvel por **R\$ 650.000,00,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01

Sobrado triplex a venda no bairro Cajuru, 03 quartos sendo 01 suíte com hidro, 03 vagas de garagem, 

Anunciante: **WEB IMÓVEIS**

Valor	R\$ 880.000
--------------	--------------------

 Área total: 308m²

 Área útil: 228m²

 Quartos: 4

 Banheiros: 4

 Suíte: 1

 Vagas: 3

Sobrado triplex a venda no bairro Cajuru, 03 quartos sendo 01 suíte com hidro, 03 vagas de garagem, imóvel averbado.

Ótima oportunidade para você, que procura um triplex de frente para rua, com 3 quartos sendo uma suíte com hidro 3 vagas de garagem sendo 2 cobertas, localizado no Cajuru e com a facilidade de poder ser financiado.

O triplex está localizado a 300m da Panificadora e Confeitaria Lari, 290m da Hiperfarma, 150m do Silva Materiais de Construção, 500 do Mercado Manda Brasa e aproximadamente, 4 minutos de carro do Shopping Jardim das Américas, da Escola República Oriental Do Uruguai, EE-EF e do Super Condor Cajuru, 3 minutos do Terminal Vila Oficinas, da Caixa Econômica Federal e da Churrascaria Marumbi, 6 minutos do Jardim Botânico e 8 minutos do Jockey Plaza Shopping.



 RUA PROFESSORA OLGA BALSTER 840, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-triplex-a-venda-no-bairro-cajuru-03-quartos-2958571006.html>

AMOSTRA 02

Sobrado com 4 dormitórios à venda, 152 m² por R\$ 850.000,00 - Cajuru - Curitiba/PR 

Anunciante: **JOSUÉ SOUZA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 850.000
--------------	--------------------

 Área total: 120m²

 Área útil: 152m²

 Quartos: 4

 Banheiros: 4

 Suites: 2

 Vagas: 10

Sobrado a venda em Curitiba ! Bairro Cajuru, a 700 m do Shopping Jardim das Américas e próximo ao Parque Jardim Botânico e Avenida Afonso Camargo ! Excelente padrão de acabamento ! 04 dormitórios, sendo uma suíte. 01 dos dormitórios fica no pavimento térreo; Sala de estar; Lavabo; Sala de jantar; Cozinha com armários e em conceito aberto, ilha central com cooktop e pia com cuba dupla, torneira com misturar para água quente; Banheiro social com box de vidro temperado, torneiras com misturador de água, espelho, tampo em granito e gabinete; área de serviço; Edícula com churrasqueira, pia e armários, 01 dormitório ou escritório, lavanderia e banheiro. -Ampla área livre com piso frio, vaga para vários carros, e mais 2 vagas cobertas. -Aquecimento a gás de passagem; -Ar condicionado nos ambientes; E muito mais ...Vale conferir ! Oportunidade de negócio ! Estuda proposta ! - 19/12/2022





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-4-dormitorios-a-venda-152-m-sup2--por-2974397851.html>

AMOSTRA 03

C-CA0828 no Cajuru Casa c/ 3 Quartos, churrasqueira e garagem.

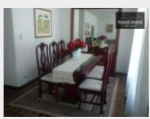


Anunciante: REZENDE IMÓVEIS

Valor	R\$ 550.000
Área total:	132m²
Área útil:	132m²
Quartos:	3
Banheiros:	3
Suite:	1
Vaga:	1
Idade do imóvel:	34 anos

Excelente casa no Cajuru.
Ampla, clara, arejada e ensolarada!

Sala para 2 ambientes.
3 Quartos,
3 Banheiros,
Cozinha com moveis planejados.
Lavanderia com armarios.
Ar condicionado,
Churrasqueira,
1 Vga de aragem,
Portão eletrônico
Interfone
Casa em ótimo estado de conservação.



Rua Antônio Meirelles Sobrinho 0, Cajuru,
Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/c-ca0828-no-cajuru-casa-c-3-quartos-churrasqueira-2972402717.html>

AMOSTRA 04

Sobrado de esquina com 3 quartos á venda no Cajuru.



Anunciante: J.R. Lançamentos imobiliários

Valor	R\$ 690.000
Área total:	100m²
Área útil:	150m²
Quartos:	3
Banheiros:	3
Suite:	1
Vagas:	2

Maravilhoso sobrado de esquina muito bem localizado na rua: Capitão João Busse, 28- Cajuru
Possui 3 quartos , sendo 1 suite, cozinha planejada de muito bom gosto, sala para 2 ambientes, área gourmet, quintal e 2 vaga.
Aceita permuta Imóvel de até 250 mil nas regiões: Capão da Imbuia, Cajuru, São José dos Pinhais ou Veículo.

Visitas disponíveis todos os dias da semana inclusive sábados e domingos desde que seja agendado com antecedência.

(41) 9 VER DADOS | Vivo
(41) 9 VER DADOS | Tim
(41) 9 8515-5675 | Oi

Os valores estão sujeitos a alteração sem aviso prévio, consulte-nos.

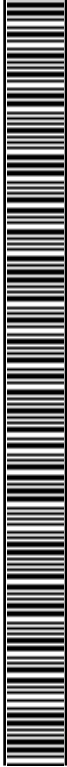
Chave do anúncio: Is5UvTViWzAK3Rrg



Rua Capitão João Busse, 28, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-esquina-com-3-quartos-a-venda-no-cajuru.-2970392347.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJZW MG65R 58VE2 K3K8B



AMOSTRA 05

Conj. Res. Monções | 3 dorm | 134 m²
priv | Cajuru - Curitiba/PR



Anunciante: **Valência Gold Imóveis**

Valor	R\$ 365.000
 Condomínio	1
 Área total: 144m²	
 Área útil: 134m²	
 Quartos: 3	
 Banheiros: 2	
 Idade do imóvel: 10 anos	

Conj. Res. Monções | 3 dorm | 134 m² priv | Cajuru - Curitiba/PR

Sobrado Cajuru com amplo terraço

Lindo sobrado reformado na Rua Professora Olga Balster, 935

*Possui 3 dormitórios

Ampla loja comercial em frente ao imóvel

* Amplo terraço descoberto com uma excelente vista panorâmica

Localização privilegiada

Agende sua visita com nossos consultores da Valência Gold Imóveis



Rua Professora Olga Balster, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conj.-res.-monc-es-3-dorm-134-m-sup2--priv-2973164611.html>

AMOSTRA 06

Casa a venda no Bairro Cajuru, com 02
quartos, quintal na frente e espaço nos
fundos com edícula e c



Anunciante: **WEB IMÓVEIS**

Valor	R\$ 350.000
 Área total: 200m²	
 Área útil: 119m²	
 Quartos: 2	
 Banheiros: 2	
 Vagas: 2	

Casa a venda no Bairro Cajuru, com 02 quartos, quintal na frente e espaço nos fundos com edícula e churrasqueira.

Ótima oportunidade para você, que procura uma casa com 2 quartos e edícula, em um amplo terreno medindo 200m² de área total em uma rua tranquila no Cajuru e com a facilidade de poder ser financiada.

O imóvel está localizado a uma quadra da Rua Luiz França onde se concentra uma grande variedade de comércios e linha de ônibus e a apenas 270m da Farmácia Farma total, 350m da casa de Carnes Ney Moraes, 400m da Escola Municipal Prefeito Omar Sabbag e da GT Academia, 600m da Unidade de Saúde Cajuru, 800m do Terminal Vila Oficinas, 1000m do Supermercado Junior, aproximadamente 5 minutos de carro do Super Condor Cajuru e do Shopping Jardim das Américas.



RUA BRÁSILIO FRANÇA 87, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-cajuru-com-02-quartos-quintal-2958300224.html>

AMOSTRA 07

MUDANÇA começa com a nossa COMPANHIA!

Anunciante: **COMPANHIA DO IMÓVEL**

Valor	R\$ 480.000
Área total:	212m²
Área útil:	92m²
Quartos:	2
Banheiro:	1
Vagas:	4
Idade do imóvel:	46 anos

Casa térrea no bairro Cajuru, com edícula.

Imóvel com a seguinte distribuição:

Casa com aproximadamente 92m²:

- Sala ampla com dois ambientes;
- Cozinha;
- Dois quartos;
- Banheiro social com box em vidro;
- Lavanderia externa;
- Garagem para quatro veículos sendo duas vagas cobertas;

Edícula com dois pavimentos, aproximadamente 120m², contendo: cozinha, depósito, lavabo e hidromassagem.

Terreno medindo 10x20 localizado em rua tranquila, próximo ao Terminal Vila Oficinas.



Brasílio França 18, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/mudanca-comeca-com-a-nossa-companhia!-2964621394.html>

AMOSTRA 08

Sobrado com 03 dormitórios para venda no Cajuru

Anunciante: **Lorusso Imóveis - 3091 J**

Valor	R\$ 290.000
Área total:	100m²
Área útil:	100m²
Quartos:	3
Banheiros:	2
Vaga:	1
Idade do imóvel:	30 anos

Sobrado de frente para rua com aproximadamente 100m² averbados 44m² em um lote de terreno medindo 5x20 distribuídos:

- 03 dormitórios;
- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- Copa/cozinha;
- 02 banheiros sociais;
- Lavanderia/Dispensa;
- Garagem coberta;

Localizado a Rua Expedicionário Emídio Roque Rattmann, 30 - Cajuru - Curitiba - PR.

ACEITA CARRO DE ATÉ R\$ 30.000,00 ORIGINAL.



Rua Expedicionário Emídio Roque Rattmann, 30, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-03-dormitorios-para-venda-no-cajuru-2965266917.html>

AMOSTRA 09

Casa à venda - em Cajuru



Anunciante: Apolar Jardim das Américas

Valor	R\$ 375.000
Área total:	100m²
Área útil:	100m²
Quartos:	3
Banheiros:	3
Suite:	1
Vaga:	1
Idade do imóvel:	52 anos

Imóvel com gestão exclusiva Apolar

IMÓVEL A VENDA EM CURITIBA NO BAIRRO CAJURU

- *GRADES ALTAS
- *PORTÃO AUTOMATIZADO
- *JARDIM
- *GARAGEM PARA 1 VEICULO COBERTA
- *SALA DE ESTAR
- *SALA DE JANTAR
- *3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE
- *1 SUÍTE BANHEIRO COM HIROMASSAGEM
- *BANHEIRO SOCIAL
- *COZINHA COM ARMARIOS PLANEJADOS
- *LAVANDERIA
- *CHURRASQUEIRA



Rua Carlos Alfredo De Moraes 28, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-cajuru-2969614960.html>

AMOSTRA 10

Sobrado com 03 dormitórios no bairro Cajuru! Perfe



Anunciante: WILFER IMOVEIS LTDA.

Valor	R\$ 530.000
Área total:	132m²
Área útil:	108m²
Quartos:	3
Banheiros:	3
Vagas:	3
Idade do imóvel:	21 anos

Sobrado com 03 dormitórios no bairro Cajuru! Perfeito para você e sua família!!

Sobrado ensolarado, situado em uma rua tranquila, arborizada, totalmente residencial!! À 500 m da Academia Hard Work, 5 minutos da Casa China e alguns passos do Burger Way, nos arredores está a UFPR - Centro Politécnico!! Bairro bem servido de comércio e serviços, sendo supermercados, parada de ônibus, bancos, escolas, academias, papelaria! Tudo à sua porta!!!! Aproveite agora essa oportunidade de sair do aluguel e morar bem e com comodidade!!!!

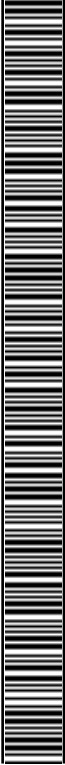
O imóvel possui 132,37m² de área total, sendo 108,00m² de área privativa e 42,37m² de uso comum.



Rua Reinaldo Thá, 353, Cajuru, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-03-dormitorios-no-bairro-cajuru!-perfe-2926990621.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJZW MG65R 58VE2 K3K8B



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: $Fa = (A/Ar)^{0,5}$
Multiplicação de fatores = 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 × (S÷√n)
L. superior = média ajustada + t × (S÷√n)
Sendo:
t = distribuição t Student
S = desvio padrão
N = número de amostras

média	3.484,19
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,385
desvio padrão	1052,0709
raiz de n	3,16227766
resultado	460,781232
inferior	3.023,41
superior	3.944,97
% em torno da média	0,2645
Grau III ≤ 30%	26,45%

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 do terreno (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x (Área Total do Imóvel (m²))

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 3.484,19

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 185,73m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 650.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel

- 1 -

STUDY

MATRÍCULA N.º-47.846

AV.2-47.845- **CONSTRUÇÃO:** Protocolado sob número 165.362, em 24/10/2002- Nos termos do Requerimento datado de 10/07/2002, Certificado de Conclusão de Obras, sob nº 093368, datado de 07/07/2000, expedido pela P.M.C., Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS-, sob nº 026092002-14001050, emitida em 20/03/2002, e Anotação de Responsabilidade Técnica -ART, sob nº 1677275, expedida pelo CREA/PR., que ficam arquivados neste Cartório, averba-se que foi efetuada uma construção em alvenaria, com dois pavimentos, com a área total construída de 191,49m2, situada na Rua Doutor Estevam Ribeiro de Souza Netto nº 242, nesta Cidade. Custas: 315(vrc) R\$23,62.- O referido é verdade e dou fé.(DA). Curitiba, 12 de Novembro de 2.002. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

-47,845-

/s/ _____
EXHIBIT NO. 10

CONTINUAÇÃO

Av.3-47.846- **RETIFICAÇÃO:** Protocolado sob nº 167.021, datado de 02/01/2002. Nos termos do Requerimento datado de 02/01/2003 e da Fotocópia autenticada do Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC, aqui arquivados, retifica-se que o proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, JOSÉ PEREIRA LACERDA é inscrito no CPF/MF sob nº 562.498.889-34. Custas: 060 (VRC) - R\$.6,30. (Dz) O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de Janeiro do ano de 2.003. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.4-47.846 - **SUBSTITUIÇÃO DE DOCUMENTO:** Protocolado sob nº 171.903 em 18/9/2003. De acordo com documentos comprobatórios que ficam arquivados, averba-se a Substituição da CND do INSS sob nº 026092002-14001050, constante do AV.2 desta matrícula, por ter sido cancelada naquele órgão, passando a constar CND nº 210912003-14001060, emitida em 16/09/2003. Custas: 060 (VRC) R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 25 de Setembro de 2.003. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.5- 47.846- **COMPRA E VENDA:** Protocolado sob nº 182.328, em data 20/04/2005. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29/12/2004, às fls. 091, do livro E-43, nas Notas do Cartório Distrital de Colônia Murici, São José dos Pinhais/PR, comarca do mesmo, JOSÉ PEREIRA LACERDA, já qualificado, e sua mulher MARIA UMBELINO DA SILVA LACERDA, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº 5.389.781-9/SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 042.527.329-64, venderam o imóvel descrito nesta matrícula, à AGOSTINHO JOSÉ STRESSER, brasileiro, capaz, comerciante, portador da CI/RG nº 1.046.635-0/SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 201.707.269-91, casado aos 16/01/1988, sob o regime da comunhão parcial de bens com LEONILSE STRESSER, brasileira, capaz, comerciante, portadora da CI/RG nº 2.177.870-2/SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 671.962.259-53, residentes e domiciliados na Av. Benjamim Possebom, 230, bairro Quissisana, na cidade de São José dos Pinhais/PR. Valor da compra e venda: R\$40.000,00 (Quarenta mil reais), Condições: Não há. ITBI nº 5225/2005 (recolhido sobre a quantia de R\$109.300,00). Recolhido Funrejus no valor de R\$80,00, conforme guia arquivada. Custas: 4312 (VRC) R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (LN). Curitiba, 09 de Maio de 2005. REG: *[Assinatura]*

SEQUE



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E DÍVIDA ATIVA MUNICIPAL
REFERENTE AO IMÓVEL

Certidão nº : 322.694
Finalidade : GERAL/REMISSÃO DE FORO
Indicação Fiscal: 28.277.006.000-3
Inscrição Imobiliária: 21.6.0111.0206.00-0
Sublote: 0000 Natureza: PREDIAL Espécie: 0 - Normal
Endereço de localização: R. DOUTOR ESTEVAM RIBEIRO DE SOUZA NETTO Nº: 000242
Ramo/Planta ou Edifício: CIA TERRITORIAL CAJURÚ
Quadra: 107 Lote: 5E
Contribuinte: AGOSTINHO JOSE STRESSER

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos não existir pendências para o imóvel acima identificado, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Finanças e créditos tributários e não tributários inscritos em dívida ativa junto à Procuradoria Geral do Município (PGM).

Esta certidão compreende os Tributos Imobiliários (Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Intervivos- ITBI e Contribuição de Melhoria), Taxas de Serviços e pelo Poder de Polícia e outros débitos municipais inscritos em dívida ativa.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço
<https://cnd-cidadao.curitiba.pr.gov.br/Certidao/ValidarCertidao>.

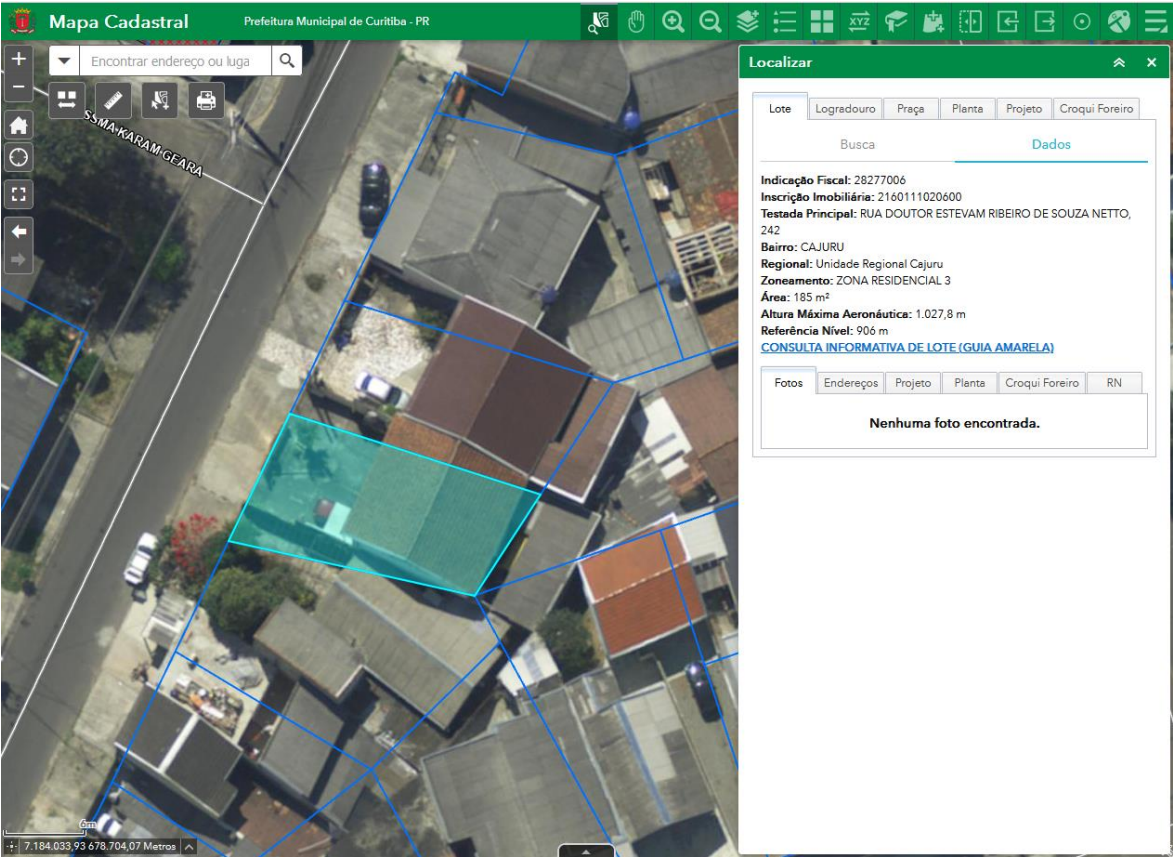
Certidão emitida com base no Decreto 619/2021 de 24/03/2021.
Emitida às 10:38 do dia 25/11/2022.
Código de autenticidade da certidão: 47CEE6F058FC4CD48AEB7967253150B260
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Válida até 23/02/2023 – Fornecimento Gratuito



Você também pode validar a autenticidade da certidão utilizando um leitor de QRCode.





ANEXO IV

Fotos do Imóvel





