



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª (PRIMEIRA) VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Av. Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP.: 80.530-906 - Fone: (41) 3221-9797

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 191.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL Nº 0007472-39.2011.8.16.0004 (PROJUDI)**, movida por ESTADO DO PARANÁ (CNPJ 76.416.890/0001-89) em face de A. M. WOLFF E CIA LTDA (CNPJ 06.170.092/0001-34), ANA MARIA WOLFF (CPF 029.953.099-08) e WILLIAN CESAR DA SILVA (CPF 033.582.609-17), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 39.933 do Registro de Imóveis de Piraquara/PR, inscrição cadastral 12.039.0254.001.

|                                                                                                                                                                                                   |                                  |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| <br>Operador Nacional<br>do Sistema de Registro<br>Eletrônico de Imóveis<br>Ofício de Registro de Imóveis<br>Felipe Guimarães de Araújo Costa<br>Oficial do Registro<br>Comarca de Piraquara - PR | <b>Visualização de Matrícula</b> |                |
|                                                                                                                                                                                                   | <b>REGISTRO GERAL</b>            | <b>01</b>      |
|                                                                                                                                                                                                   | <b>MATRÍCULA Nº 39933</b>        | <b>RUBRICA</b> |

**IMÓVEL** - Lote de terreno nº 05 (cinco), da quadra nº 06 (seis), da Planta "JARDIM BELA VISTA", situado no lugar denominado Campineiro, neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 15 de Novembro; por 44,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados; confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha o imóvel, com o lote nº 04; do lado esquerdo confronta com o lote nº 06; e na linha de fundos mede 12,00 metros e confronta com o lote nº 13; de forma retangular; perfazendo a área total de 528,00m<sup>2</sup>; sem benfeitorias; II, 12.039.0254.001.-

**PROPRIETÁRIOS** - FRANCISCO ASSIS MAGALHÃES, brasileiro, Comerciante, nascido em 12/01/1927, portador da CI/RG nº 163.489-PR, inscrito no CPF/MF nº 009.877.609-63, casado pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, com IVANI CUNHA MAGALHÃES, brasileira, do Lar, nascida em 20/07/1941, portadora da CI/RG nº 341.617-PR, inscrita no CPF/MF nº 256.250.209-49, residentes na Rua Fagundes Varela nº 71, Jardim Social, em Curitiba-PR.

**REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula nº 07.415, de 15 de Agosto de 1977, do Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba-Pr.-

**OBSERVAÇÃO** - Os elementos omissos no Registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Item 16.2.7.1, Seção 4, Cap. 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. DOU FÉ. PIRAQUARA, 14 DE AGOSTO DE 2003. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.-mz

**R-1/39.933** - Protocolo nº 71.958 de 06 de Agosto de 2003, e Reap. em 13/08/2003.-

**FORMA DO TÍTULO** - " **COMPRA E VENDA** " - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, Carta de Crédito Individual - FGTS, firmado em Curitiba-PR, aos 31 de Julho de 2003, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia.-

**TRANSMITENTES** - FRANCISCO ASSIS MAGALHÃES e sua esposa IVANI CUNHA MAGALHÃES, supra qualificados, representados por seu Procurador Willian Rodrigues da Silva, brasileiro, solteiro, nascido em 11/03/1977, Corretor, portador da CI/RG nº 6.466.607-0-PR, inscrito no CPF/MF nº 003.618.929-42, conforme Procuração lavrada às fls. 030, Livro 093-P, em 14/07/2003, pela Tabela de Notas da Sede deste Município e Comarca.-

**ADQUIRENTE** - ANA MARIA WOLFF, brasileira, solteira, nascida em 14/05/81, Assistente de Vendas, portadora da CI/RG nº 7.337.711-0-PR, inscrita no CPF/MF nº 029.953.099-08, residente na Rua Arnica nº 400, VI Santa Maria, neste Município e Comarca.-

**VALOR** - O Valor da Compra e Venda é de R\$ 10.000,0 (dez mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula Quarta deste Contrato; Recursos Próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 2.000,00; Financiamento

**1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:** Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI sob nº 09828.

**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 nº 05, da Quadra nº 06, da PLANTA JARDIM BELA VISTA, situado no lugar denominado Campineiro, no Município e Comarca de Piraquara, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 15 de Novembro, por 44,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, e na linha de fundos mede 12,00 metros, de forma retangular, perfazendo a área total de 528,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 39.933 do RI de Piraquara/PR, Cadastro 01.02.039.0254.001.

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo, constatou-se a existência de uma edificação residencial, em alvenaria, padrão simples, com aproximadamente 70,00m<sup>2</sup> de área total construída, em regular estado de conservação. Localização: Rua Duarte da Costa, 142, Bairro Jardim Bela Vista, Piraquara/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 (dez) elementos amostrais 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\$ 250.000,00  | 90,00     | R\$ 2.777,78 |
| 2        | R\$ 284.900,00  | 73,00     | R\$ 3.902,74 |
| 3        | R\$ 324.900,00  | 98,00     | R\$ 3.315,31 |
| 4        | R\$ 289.900,00  | 69,00     | R\$ 4.201,45 |
| 5        | R\$ 250.000,00  | 70,18     | R\$ 3.562,27 |
| 6        | R\$ 220.000,00  | 53,00     | R\$ 4.150,94 |
| 7        | R\$ 230.000,00  | 65,00     | R\$ 3.538,46 |
| 8        | R\$ 350.000,00  | 250,00    | R\$ 1.400,00 |
| 9        | R\$ 409.000,00  | 250,00    | R\$ 1.636,00 |
| 10       | R\$ 220.000,00  | 54,00     | R\$ 4.074,07 |

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

| HOMOGENEIZAÇÃO |                 |           |              |            |                   |                    |
|----------------|-----------------|-----------|--------------|------------|-------------------|--------------------|
| Nº             | VALOR DO IMÓVEL | ÁREA (m²) | VALOR (m²)   | FATOR ÁREA | MULTIPLIC FATORES | VALOR (m) AJUSTADO |
| 1              | R\$ 250.000,00  | 90,00     | R\$ 2.777,78 | 1,032      | 1,032             | R\$ 2.866,42       |
| 2              | R\$ 284.900,00  | 73,00     | R\$ 3.902,74 | 1,005      | 1,005             | R\$ 3.923,27       |
| 3              | R\$ 324.900,00  | 98,00     | R\$ 3.315,31 | 1,043      | 1,043             | R\$ 3.457,72       |
| 4              | R\$ 289.900,00  | 69,00     | R\$ 4.201,45 | 0,998      | 0,998             | R\$ 4.193,90       |
| 5              | R\$ 250.000,00  | 70,18     | R\$ 3.562,27 | 1,000      | 1,000             | R\$ 3.563,41       |
| 6              | R\$ 220.000,00  | 53,00     | R\$ 4.150,94 | 0,966      | 0,966             | R\$ 4.009,07       |

|    |                |        |              |       |       |              |
|----|----------------|--------|--------------|-------|-------|--------------|
| 7  | R\$ 230.000,00 | 65,00  | R\$ 3.538,46 | 0,991 | 0,991 | R\$ 3.505,83 |
| 8  | R\$ 350.000,00 | 250,00 | R\$ 1.400,00 | 1,172 | 1,172 | R\$ 1.641,47 |
| 9  | R\$ 409.000,00 | 250,00 | R\$ 1.636,00 | 1,172 | 1,172 | R\$ 1.918,18 |
| 10 | R\$ 220.000,00 | 54,00  | R\$ 4.074,07 | 0,968 | 0,968 | R\$ 3.944,04 |

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor final de R\$ 3.302,33 o m<sup>2</sup>. 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 23,51% 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*, vistoria com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 39.933 do RI de Piraquara/PR, **avalio o imóvel por R\$ 232.500,00 (Duzentos e Trinta e Dois Mil e Quinhentos Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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

# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

#### AMOSTRA 01

### Vende se casa com Três Quartos - Piraquara - Jardim Bela Vista 90 m<sup>2</sup>

Anunciante: **irineu dias da cruz**

**Valor** **R\$ 250.000**

- Área total: 120m<sup>2</sup>
- Área útil: 90m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Vagas: 2
- Idade do imóvel: 7 anos

Ótima casa  
Casa no bairro Bela Vista em Piraquara  
Ótimo imóvel localizado no bairro Bela Vista em Piraquara, a 100 metros da Rodovia João Leopoldo Jacomet, próximo a mercados, creches, pontos de ônibus e comércio em geral.  
O imóvel contém:  
3 Quartos  
Cozinha  
Sala de jantar  
Sala de estar  
Banheiro  
Lavanderia  
VALOR: R\$ 250.000,00  
Dúvidas ou interesse chamar via WhatsApp:



Rua Duarte da Costa, 156, Jardim Bela Vista, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-casa-com-tres-quartos-piraquara-jardim-2973732484.html>

#### AMOSTRA 02

### Casa com 4 dormitórios à venda, 73 m<sup>2</sup> por R\$ 284.900,00 - Jardim Bela Vista - Piraquara/PR

Anunciante: **Vilar Corretora De Imóveis**

**Valor** **R\$ 284.900**

- Área total: 187m<sup>2</sup>
- Área útil: 73m<sup>2</sup>
- Quartos: 4
- Banheiro: 1
- Vagas: 2

Ático localizado na Avenida Centenário do Paraná, 152 Jardim Bela Vista - Piraquara.

Área construída de 72,96 m<sup>2</sup>  
Área total privativa de 186,33 m<sup>2</sup>

Disposto em:  
4 Quartos  
Sala  
Cozinha  
Banheiro social  
Lavanderia  
2 Vagas de garagem coberta

Financiamento pela caixa econômica federal.  
Utilize seu FGTS como parte de pagamento.  
Peça sua simulação sem compromisso, e aonde agora mesmo uma



Rua Duarte da Costa, 156, Jardim Bela Vista, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-73-m-sup2--por-2980868101.html>

AMOSTRA 03

Casa com 2 dormitórios à venda, 98 m<sup>2</sup> por R\$ 324.900,00 - Jardim Bela Vista - Piraquara/PR

imovelweb

Anunciante: Vilar Corretora De Imóveis

ValorR\$ 324.900

Área total: 98m<sup>2</sup>

Área útil: 98m<sup>2</sup>

Quartos: 2

Banheiro: 1

Vagas: 3

LINDA CASA 100%MOBILIADA

Rua almirante Barroso 184 - Bela vista, Piraquara.

325.000,00

72,26m<sup>2</sup> Área construída  
138,46m<sup>2</sup> Área total

2 Quartos  
Sala de estar  
Cozinha  
Banheiro social  
Lavanderia  
Piso laminado  
Churrasqueira



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-98-m-sup2--por-2983161862.html>

AMOSTRA 04

Casa à venda, 68 m<sup>2</sup> por R\$ 289.900,00 - Jardim Bela Vista - Piraquara/PR

imovelweb

Anunciante: Vilar Corretora De Imóveis

ValorR\$ 289.900

Área total: 90m<sup>2</sup>

Área útil: 69m<sup>2</sup>

Quartos: 3

Banheiro: 1

Imóvel localizado na Rua Almirante Barroso , 302 Bairro jardim bela vista - Piraquara.

Área construída 68,90 m<sup>2</sup>

Disposto em:

3 Quartos  
Sala  
Cozinha  
Banheiro  
Área de serviço  
Churrasqueira  
2 Vagas de garagem - 14/09/2023

Áreas Privativas

Aceita Financiamento  
Área de serviço  
Lavanderia

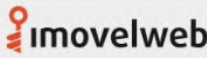


[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-68-m-sup2--por-r\\$289.900-jardim-bela-2969847765.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-68-m-sup2--por-r$289.900-jardim-bela-2969847765.html)

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: PJLXP YK76S SERWU 2V7VD

AMOSTRA 05

Casa de condomínio com 3 quartos,  
70,18m², à venda em Piraquara, Jardim  
Bela Vista



Anunciante: **MARISA MELLO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**

Valor

R\$ 250.000

Área total: 70m²

Área útil: 70m²

Quartos: 3

Banheiro: 1

Vaga: 1

EXCELENTE CASA NO BAIRRO BELA VISTA em PIRAQUARA  
SALA, COZINHA, BANHEIRO, ÁREA DE TRABALHO, ESPAÇO GOURMET  
COM CHURRASQUEIRA,  
03 QUARTOS  
EM EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Aceita carro de até 50.000 de entrada



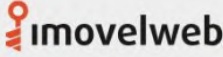


Rua Barão do Rio Branco , Jardim Bela Vista,  
Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-com-3-quartos-70-18-m-sup2--a-2979042249.html>

AMOSTRA 06

Casa com 2 dormitórios à venda, 53 m²  
por R\$ 220.000,00 - Jardim Bela Vista -  
Piraquara/PR



Anunciante: **Vilar Corretora De Imóveis**

Valor

R\$ 220.000

Área total: 134m²

Área útil: 53m²

Quartos: 2

Banheiro: 1

Vaga: 1

LINDA CASA NO JARDIM BELA VISTA  
Localizada na Rua Barão do Rio Branco 487 casa 04- Jd. Bela vista,  
Piraquara.

Área Construída 53.35m²  
Área total 134.05m²

Casa de condomínio com quintal privativo.

2 Dormitórios  
Sala  
Cozinha  
Área de serviço coberta  
Banheiro  
Garagem

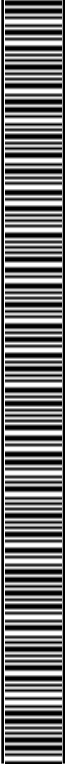




Rua Barão do Rio Branco , Jardim Bela Vista,  
Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-53-m-sup2--por-2980988931.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: PJLXP YK76S SERWU 2V7VD



AMOSTRA 07

Casa com 3 dormitórios à venda, 65 m<sup>2</sup>  
por R\$ 230.000 - Jardim Bela Vista -  
Piraquara/PR

imovelweb

Anunciante: Vilar Corretora De Imóveis

Valor

R\$ 230.000

Área total: 90m<sup>2</sup>

Área útil: 65m<sup>2</sup>

Quartos: 3

Banheiro: 1

Vagas: 2

CASA BELA VISTA 03 QUARTOS

R\$230.000

Av. centenário do Paraná n. 682 casa 04 Jardim Bela Vista

03 quartos  
sala  
cozinha  
sala de jantar  
banheiro  
lavanderia  
garagem coberta

Agende já uma visita .



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-65-m-sup2--por-2983268430.html>

AMOSTRA 08

Casa com 3 quartos, 250m<sup>2</sup>, à venda em  
Piraquara, Vila Ipanema

imovelweb

Anunciante: MARISA MELLO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Valor

R\$ 350.000

Área total: 250m<sup>2</sup>

Quartos: 3

Banheiro: 1

Vagas: 2

Excelente casa em ótima localização no bairro Ipanema, contendo três quartos, banheiro, sala, cozinha, duas vagas de garagem, próximo à colégio, unidade de saúde, farmácia, panificadora e transporte coletivo.

Imóvel aceita financiamento e uso do FGTS .

Aceita permuta por outro imóvel em Itapoá Santa Catarina.



Rua Mem de Sá , Vila Ipanema, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-250-m-sup2--a-venda-em-piraquara-2979042221.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: PJLXP YK76S SERWU 2V7VD

AMOSTRA 09

Casa com 3 quartos, 250m², à venda em Piraquara, Vila Ipanema

Anunciante: **MARISA MELLO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**

Valor

R\$ 409.000

Área total: 250m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Vagas: 2

EXCELENTE CASA NA VILA IPANEMA PARA VENDA

Casa de aproximadamente 250m² e área terreno de 463m². Com 3 amplos quartos, cozinha. Atrás tem duas edículas uma para área de serviço e outra churrasqueira.

Está com registro de imóveis mas a casa não está averbada, por tanto não dá financiamento bancário.

LOCALIZAÇÃO

uma quadra da João Leopoldo Jacomel. Próximo escolas, supermercado e creches. Um bairro ao lado do centro de Piraquara.

Aguardamos seu contato.

Aceita carro e moto do interesse.



Rua Manoel Alves Teixeira , Vila Ipanema, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-250-m-sup2--a-venda-em-piraquara-2979042200.html>

AMOSTRA 10

Casa à venda - na Vila Ipanema

Anunciante: **Raridade Imóveis**

Valor

R\$ 220.000

Área total: 54m²

Quartos: 3

Banheiro: 1

Vaga: 1

Condomínio Residencial Ipanema I

Excelente casa em condomínio!

- 3 dormitórios;  
- Sala de estar;  
- Cozinha;  
- Banheiro social;  
- Espaço externo;  
- Vaga de garagem para 1 veículo

Agende uma visita com um de nossos corretores 41

[VER DADOS](#) ou [VER DADOS](#) .Obs. Informações sujeitas a alterações consulte o corretor, para verificar a disponibilidade da unidade e o valor atualizado.

Características generales



Manoel Alves Teixeira 392, Vila Ipanema, Piraquara

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-vila-ipanema-2973671441.html>

# ANEXO II

## Memória de Cálculo

**a) Grau de liberdade = N- 1:**

Sendo:  
N = número de amostras

**b) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +..... / N**

Sendo:  
N = Número de Amostras.

**c) Homogeneização**

Área útil:  $Fa = (A/Ar)^{0,25}$   
Multiplicação de fatores =  $Ft \times Fa$   
Sendo:  
Fa = fator área  
A = área principal  
Ar = área referência

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

Sendo:  
Vaj = valor m² ajustado  
N = Número de Amostras.

**e) Intervalo de Confiança**

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

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| média                  | 3.302,33    |
| intervalo de confiança | 80%         |
| n-1                    | 9           |
| n                      | 10          |
| t Student              | 1,383       |
| desvio padrão          | 887,5559431 |
| raiz de n              | 3,16227766  |
| resultado              | 388,1663792 |
| inferior               | 2.914,16    |
| superior               | 3.690,50    |
| % em torno da média    | 0,2351      |
| Grau III ≤ 30%         | 23,51%      |

### CONCLUSÃO FINAL

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

Valor total do imóvel (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Edificada(m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 3.302,33

Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>) = 70,00m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 232.500,00**



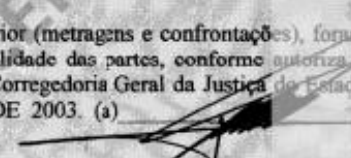
**ANEXO III**  
**Documentação do Imóvel**

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |                                  |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|
|  | Operador Nacional<br>do Sistema de Registro<br>Eletrônico de Imóveis<br>Ofício de Registro de Imóveis<br>Felipe Guimarães de Araújo Costa<br>Oficial do Registro<br>Comarca de Piraquara - PR | <b>Visualização de Matrícula</b> |           |
|                                                                                   | <b>REGISTRO GERAL</b>                                                                                                                                                                         |                                  | <b>01</b> |
| <b>MATRÍCULA Nº 39933</b>                                                         |                                                                                                                                                                                               | <b>RUBRICA</b>                   |           |

**IMÓVEL** – Lote de terreno nº 05 (cinco), da quadra nº 06 (seis), da Planta "JARDIM BELA VISTA", situado no lugar denominado Campineiro, neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 15 de Novembro; por 44,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados; confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha o imóvel, com o lote nº 04; do lado esquerdo confronta com o lote nº 06; e na linha de fundos mede 12,00 metros e confronta com o lote nº 13; de forma retangular; perfazendo a área total de 528,00m<sup>2</sup>; sem benfeitorias; IE: 12.039.0254.001.-

**PROPRIETÁRIOS** – FRANCISCO ASSIS MAGALHÃES, brasileiro, Comerciante, nascido em 12/01/1927, portador da CI/RG nº 163.489-PR, inscrito no CPF/MF nº 009.877.609-63, casado pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, com IVANI CUNHA MAGALHÃES, brasileira, do Lar, nascida em 20/07/1941, portadora da CI/RG nº 341.617-PR, inscrita no CPF/MF nº 256.250.209-49, residentes na Rua Fagundes Varela nº 71, Jardim Social, em Curitiba-PR.

**REGISTRO ANTERIOR** – Matrícula nº 07.415, de 15 de Agosto de 1977, do Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba-Pr.-

**OBSERVAÇÃO** – Os elementos omissos no Registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Item 16.2.7.1, Seção 4, Cap. 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. DOU FÉ. PIRAQUARA, 14 DE AGOSTO DE 2003. (a)   
OFICIAL DO REGISTRO.-mz

**R-1/39.933** - Protocolo nº 71.958 de 06 de Agosto de 2003, e Reap. em 13/08/2003.-

**FORMA DO TÍTULO** - " **COMPRA E VENDA** " – Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, Carta de Crédito Individual – FGTS, firmado em Curitiba-PR, aos 31 de Julho de 2003, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia.-

**TRANSMITENTES** – FRANCISCO ASSIS MAGALHÃES e sua esposa IVANI CUNHA MAGALHÃES, supra qualificados, representados por seu Procurador Willian Rodrigues da Silva, brasileiro, solteiro, nascido em 11/03/1977, Corretor, portador da CI/RG nº 6.466.607-0-PR, inscrito no CPF/MF nº 003.618.929-42, conforme Procuração lavrada às fls. 030, Livro 093-P, em 14/07/2003, pela Tabela de Notas da Sede deste Município e Comarca.-

**ADQUIRENTE** – ANA MARIA WOLFF, brasileira, solteira, nascida em 14/05/81, Assistente de Vendas, portadora da CI/RG nº 7.337.711-0-PR, inscrita no CPF/MF nº 029.953.099-08, residente na Rua Arnica nº 400, VI Santa Maria, neste Município e Comarca.-

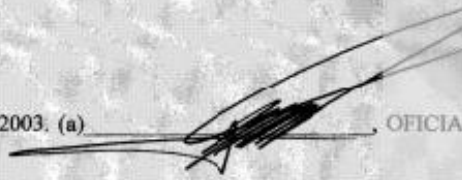
**VALOR** – O Valor da Compra e Venda é de R\$ 10.000,0 (dez mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula Quarta deste Contrato; Recursos Próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 2.000,00; Financiamento concedido pela Credora: R\$ 8.000,00.-

**CONDICÕES** – Não há.-

**DAM/TBI** – 985/03.-

**FUNREJUS** – Pago.-

**CUSTAS** – 1080 VRC.-

DOU FÉ. PIRAQUARA, 14 DE AGOSTO DE 2003. (a) , OFICIAL DO REGISTRO.-mz

**R-2/39.933** - Protocolo nº 71.958 de 06 de Agosto de 2003, e Reap. em 13/08/2003.-

**FORMA DO TÍTULO** - " **HIPOTECA EM 1º GRAU** " – EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA. Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, Carta de Crédito Individual – FGTS, firmado em Curitiba-PR, aos 31 de Julho de 2003, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia.-

em www.registradores.org.br

MATRÍCULA Nº 39933

SEGUIE NO VERSO



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

## Visualização de Matrícula

RUBRICA

### CONTINUAÇÃO

**CREDORA** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, unipessoal, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF.-

**DEVEDORA** - ANA MARIA WOLFF, supra qualificada.-

**VALOR** - da Operação: R\$ 8.000,00; Desconto: R\$ 0,00; Valor da Dívida: R\$ 8.000,00.-

**PRAZO** - 120 MESES.-

**JUROS** - Nominal 8,1600% ao ano; e Efetiva 8,4722% ao ano.-

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO** - SACRE.-

**OBSERVAÇÃO** - Para efeito do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel objeto da presente Matrícula, foi avaliado em R\$ 9.000,00.-

**CONDIÇÕES** - Demais constantes do aludido Contrato.-

**CUSTAS** - 967,5 VRC.-

DOU FÉ. PIRAQUARA, 14 DE AGOSTO DE 2003 (a)  
DO REGISTRO.-mz

OFICIAL

**AV-3/39.933** - Protocolo nº 130.804 de 23 de fevereiro de 2021.-

De conformidade com comunicação eletrônica feita por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB (Provimento 39/2014 do CNJ), fica averbado que o patrimônio imobiliário de ANA MARIA WOLFF, inscrita no CPF/MF nº 029.953.099-08, foi atingido por

**ORDEN DE INDISPONIBILIDADE** protocolada naquela Central sob o nº 202012.0821.01387365-1A-130 em 10/11/2020. Foi expedido em 23 de fevereiro de 2021, o Ofício nº 049/2021, a Juíza da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais da Comarca de Curitiba-PR, solicitando a inclusão na conta de liquidação dos valores de emolumentos (R\$ 136,71 - 630 VRC; FUNREJUS - R\$ 34,18; ISS - R\$ 6,84; FADEP - R\$ 6,84) - Selo Funarpen: 0189665AVAA0000000077421E. DOU FÉ. PIRAQUARA, 25 DE FEVEREIRO DE 2021.(a) REGISTRADOR.-

**R-4/39.933** - Protocolo nº 132.775 de 09 de agosto de 2021.-

**FORMA DO TÍTULO** - "PENHORA" - De conformidade com o Termo de Penhora, expedida aos 30 de julho de 2021, pela Juíza de Direito da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, extraído dos Autos de Processo 0007472-39.2011.8.16.0004 - Execução Fiscal, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia, em que é **Exequente**: GOVERNO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA, e **Executados**: A.M. WOLFF E CIA LTDA, ANA MARIA WOLFF e WILLIAN CESAR DA SILVA, **EFETUA-SE** a **PENHORA**, sobre imóvel objeto da presente Matrícula, para garantia da dívida da referida ação, cujo valor é de R\$ 12.836,96 (doze mil, oitocentos e trinta e seis reais e noventa e seis centavos). Foi expedido em 11 de agosto de 2021, o Ofício nº 272/2021, a Juíza solicitando a inclusão na conta de liquidação dos valores de emolumentos (R\$ 96,68 - 445,5 VRC) e Funrejus (R\$ 25,67); ISS - R\$ 4,83; FADEP - R\$ 4,83. Selo Funarpen: 0189665CVAA0000000126021T. DOU FÉ. PIRAQUARA, 12 DE AGOSTO DE 2021.(a) REGISTRADOR.-

MATRÍCULA Nº  
39933

- SEGUIE

**ANEXO IV**  
**Fotos do Imóvel**







