



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª (SEGUNDA) VARA CÍVEL DE CAMPO LARGO - FORO REGIONAL DE CAMPO LARGO - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Joanin Stroparo, 01 - Vila Bancária - Campo Largo/PR - CEP: 83.601-460 - Fone: (41) 3391-4904

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 137.1, para instruir os Autos nº 0001293-08.2020.8.16.0026 (PROJUDI), movido por BRUNO ERNESTO HETZEL WELTER (CPF 428.461.619-68), em face de JOSÉ CENTIL HAYDEN (CPF 036.192.069-53), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula 4.992 do 2º RI de São José dos Pinhais.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
2.º OFÍCIO  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ  
**Alceste Ribas de Macedo Filho**  
TITULAR  
C. P. F. N.º 017.165.739

Registro Geral

FICHA

-1-

Matrícula N.º 4.992

RECORCA

**IMÓVEL: -** Pleno domínio sobre o excesso de terreno, situado na quadra sem numero, zona urbana, da planta denominada BAIRRO PICAREBAS., situada no Município de Guaratuba., desta comarca., com as seguintes dimensões e confrontações: - 66,70 metros de frente para rua Newton de Souza., dividindo-se pela lateral direita onde mede 15,50 metros com terrenos de propriedade do Estaleiro Naval; pela lateral esquerda medindo 11,00 metros., divide com terrenos municipais, e aos fundos divide com terrenos de Faixa de Marinha, ocupada pelo proprietário.--- **PROPRIETARIO: GILSON RIBEIRO.** -- **TÍTULO DE AQUISIÇÃO:-** Carta de data nº 1.648, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaratuba., desta comarca, em data de 31 de janeiro de 1977., devidamente assinada pelo Prefeito Municipal- Diogenes Caetano dos Santos, expedida em face do processo protocolado sob nº. 1331/76., registrada as fls. 148, do livro n. 4-A. daquela Municipalidade.- Distribuição nr. 117/77.- Dou fé.- São José dos Pinhais., 03 de fevereiro de 1977.-  
\_\_\_\_\_, Oficial do Registro.- //

**AV/4/ 4992:-** Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal - de Guaratuba, d/comarca, aos 04/02/86, que fica arquivada neste Cartório., averba-se que no lote A, de propriedade de José Gentil Hayden., foi construída uma residência mista., com area de 50,60 ms2.- Dou fé. São José dos Pinhais, 07/02/1986. **ALCESTE R. DE MACEDO FILHO,** Oficial do registro.-

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 4.992 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 132.387.São José dos Pinhais - PR, 28 de julho de 2022.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1125V.KhqPZ.uhna2.CEvOv.Tywes Controle:  
1125V.KhqPZ.uhna2.CEvOv.Tywes

Consulte este selo em <http://funarpem.com.br>

SEGUE

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICF-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.O Imóvel a partir de Julho de 1986, passou a pertencer à comarca de Guaratuba-PR.-

**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.

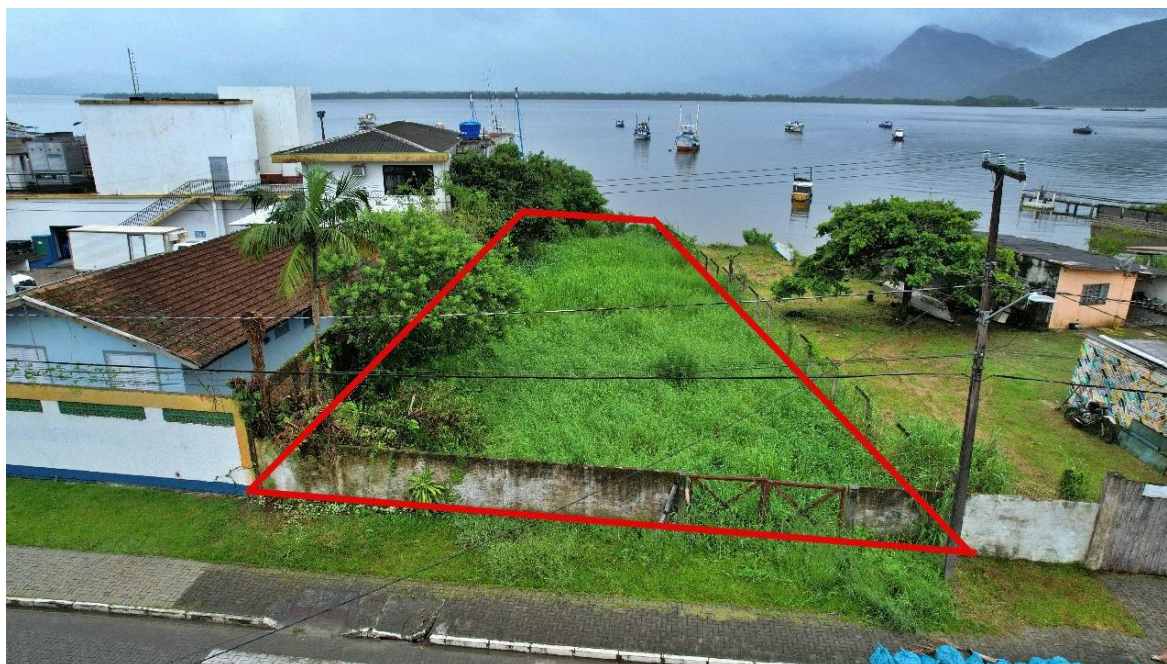
**3. BEM A SER AVALIADO:** Pleno domínio sobre o excesso de terreno, situado na quadra sem número, Zona Urbana, da Planta denominada Bairro PIÇARRAS, situado no Município de Guaratuba, com demais confrontações, medições e características na matrícula nº 4.992 do 2º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR.

Localização: Rua Newton de Souza, s/nº (ao lado da RDP Petróleo), Bairro Piçarras, Guaratuba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL

#### 4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 6 (seis) amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 878,93, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 5.800.000,00	3228,00	R\$ 1.796,78
2	R\$ 350.000,00	420,00	R\$ 833,33
3	R\$ 300.000,00	255,00	R\$ 1.176,47
4	R\$ 528.000,00	759,00	R\$ 695,65
5	R\$ 239.000,00	900,00	R\$ 265,56
6	R\$ 350.000,00	692,00	R\$ 505,78

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	VALOR (m <sup>2</sup> )	FATOR ÁREA	COEF. FATORES	VALOR (m <sup>2</sup> ) AJUSTADO
1	R\$ 5.800.000,00	3228,00	R\$ 1.796,78	1,463	1,463	R\$ 2.628,02
2	R\$ 350.000,00	420,00	R\$ 833,33	1,134	1,134	R\$ 944,59
3	R\$ 300.000,00	255,00	R\$ 1.176,47	1,065	1,065	R\$ 1.252,90
4	R\$ 528.000,00	759,00	R\$ 695,65	1,221	1,221	R\$ 849,06
5	R\$ 239.000,00	900,00	R\$ 265,56	1,247	1,247	R\$ 331,10
6	R\$ 350.000,00	692,00	R\$ 505,78	1,207	1,207	R\$ 610,23
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M <sup>2</sup>						<b>R\$ 1.102,65</b>

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> 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\$ 1.102,65 o m<sup>2</sup>. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características, avalio o imóvel por **R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



### AMOSTRA 01



Terreno - 3228m<sup>2</sup>

Venda R\$ 5.800.000

© Damião Boteinho de Souza, 3004, Piçarras, Guaratuba



3228 m<sup>2</sup> tot. 3228 m<sup>2</sup> útil

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Onde quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

SIS3

SIS3 Imóveis

41 309

Ver o telefone

Terreno com 3228m<sup>2</sup>, Baía de Guaratuba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-3228m-baia-de-guaratuba-2958197674.html>

### AMOSTRA 02



Terreno - 420m<sup>2</sup>

Venda R\$ 350.000

© Avenida Guaratuba 649, Piçarras, Guaratuba



420 m<sup>2</sup> tot. 420 m<sup>2</sup> útil

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Onde quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

SIS3

Imob Consultoria Imobiliária

41379

Ver o telefone

TERRENO ELIANA

Terreno 15x28  
Esquina Av. Guanabara com Av. Pescaca  
Aterrado e Murado - 06/03/2024

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-eliana-2986930408.html>



### AMOSTRA 03



Terreno - 255m<sup>2</sup>

Venda R\$ 300.000

© Rua Damião Botelho de Sousa 500, Centro, Guaratuba



255 m<sup>2</sup> tot.

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

arbo Arbo  
Chat Online Ver o telefone

Terreno comercial à venda, próximo a rodoviária e a duas quadras da Baía frente Para Avenida Damião

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-a-venda-proximo-a-rodoviaria-e-a-2985984026.html>

### AMOSTRA 04



Terreno - 759m<sup>2</sup>

Venda R\$ 528.000

© Rua Joinville, Piçarras, Guaratuba



759 m<sup>2</sup> tot.

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)



Imobiliária Africa  
(41) Ver o telefone

Guaratuba, excelente terreno no bairro Piçarras próximo da baía de Guaratuba - PR.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/guaratuba-excelente-terreno-no-bairro-picarras-2985517690.html>

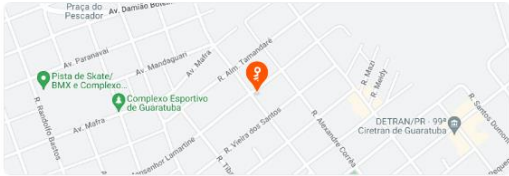


### AMOSTRA 05



Terreno - 900m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 239.000**

Centro, Guaratuba



900 m<sup>2</sup> tot. 900 m<sup>2</sup> útil

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem:

Oii! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

**Contatar**

**Contato por WhatsApp**



Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

**Adriano Godoi Comtor**  
**(41)** Ver o telefone

Terreno em Guaratuba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-guaratuba-2992479814.html>


### AMOSTRA 06



Terreno - 692m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 350.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

692 m<sup>2</sup> tot.

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem:

Oii! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

**Contatar**

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

**Carlinhos Corretor de Imóveis**  
**(41)** Ver o telefone

Oportunidade Terreno com 692,00 m<sup>2</sup> Região de Moradores.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-terreno-com-692-00-m-regiao-de-2951726425.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 =  $M = \sum R\$ m_2 \times A / N$**

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

**d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**e) Depreciação**

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

**CONCLUSÃO FINAL**

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 1.102,65

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 154,12m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 170.000,00**



# ANEXO III

## Documentação do Imóvel



# REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFÍCIO  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

**Alceste Ribas de Macedo Filho**

TITULAR  
C. P. F. N.º 017 165 739

Registro Geral

FICHA

-1-

Matricula N.º 4.992

REPÚBLICA

**IMÓVEL: -** Pleno domínio sobre o excesso de terreno, situado na quadra sem número, zona urbana, da planta denominada BAIRRO PIÇARRAS., situada no Município de Guaratuba., desta comarca., com as seguintes dimensões e confrontações: - 66,70 metros de frente para rua Newton de Souza., dividindo-se pela lateral direita onde mede 15,50 metros com terrenos de propriedade do Estaleiro Naval; pela lateral esquerda medindo 11,00 metros., divide com terrenos municipais, e aos fundos divide com terrenos de Faixa de Marinha, ocupada pelo proprietário.--- PROPRIETÁRIO: GILSON RIBEIRO. -- TÍTULO DE AQUISIÇÃO:- Carta de data nº 1.648, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaratuba., desta comarca, em data de 31 de janeiro de 1977., devidamente assinada pelo Prefeito Municipal- Diogenes Caetano dos Santos, expedida em face do processo protocolado sob nr. 1331/76., registrada as fls. 148, do livro n. 4-A daquela Municipalidade.- Distribuição nr. 117/77. - Dou fe. São José dos Pinhais, 03 de fevereiro de 1977.-----, Oficial do Registro.- //

**R/1/ 4992:-** Conforme escritura pública lavrada pelo Tabelionato de Notas da cidade de Guaratuba, desta comarca, aos 13 de janeiro de 1982, fls. 092, do livro nr. 107., GILSON RIBEIRO (C.I.- 484.495-80, CPF 121.203.249/72), e sua mulher JUANA ROSA RIBEIRO (C. I. 299.946-90), ele brasileiro, cirurgião dentista, ela paraguaia, do lar., residentes em Rio Negrinho-SC., representados por sua procuradora Dilza da Silva., VENDEM o imóvel constante da presente matrícula., em favor de JOÃO LOPES RODRIGUES., brasileiro, divorciado, construtor naval, residente em Guaratuba-Pr., portador da C.I. nr. 3.616-7ª região, CPF nr. 414.422.889/49, pelo valor de cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros)., sem condições. Sisa: talão nr. 2635318-7, pago sobre cr\$200.000,00. Dou fe. São José dos Pinhais, 08/02/ 1982.-----, Oficial do registro.-

**R/2/ 4992:- TÍTULO:-** compromisso de compra e venda.- **DATA DO TÍTULO-** Escritura pública lavrada pelo Tabelionato de Notas da cidade de Guaratuba, d/comarca, aos 26 de Julho de 1.982., fls. 62., do livro 110.- **PROMITENTE COMPRADOR:-** JOSE GENTIL HAYDEN., brasileiro, casado industrial., residente em Curitiba-Pr., C.I. 610.887-Pr, CPF nr. 036.1 92.069/53.- **PROMITENTE VENDEDOR:-** JOÃO LOPES RODRIGUES., acima qualificado e identificado.- **IMÓVEL:-** Parte ideal do imóvel constante da presente matrícula., medindo 13,70 m. de frente para rua Newton Souza., igual metragem no travessão de fundos com terrenos da faixa de marinha, lateral direita de quem dá rua oha o imóvel dividindo com propriedade de Erói Simões Ramos., onde mede 11,00m., pela lateral esquerda dividindo com terras do outorgante., medindo 11,50 m. sem benfeitorias.- **VALOR-** cr\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), dos quais foram pagos no ato da escritura, a quantia de cr\$400.000,00 da qual dão quitação., e o saldo representado por 2 notas promissórias de cr\$300.000,00 cada uma, a primeira com vencimento em 26 de setembro e a segunda em 26 de outubro de 1.982.- **CONDIÇÕES:-** Demais cláusulas e condições constantes da escritura. Dou fé. São José dos Pinhais, 05/04/1984.-----, Oficial registro

SEGUIR NO VERSO

0.0nr

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

Sistema de Arquivamento  
Eletrônico Compartilhado

4992

MATRÍCULA N.º



<b>CONTINUAÇÃO</b>	
<b>AV/3/ 4992:-</b> Conforme croquis aprovado pela Prefeitura Municipal de Guaratuba., d/comarca., aos 17 de agosto de 1982, que fica arquivado neste Cartório., o imóvel constante da presente matrícula., foi desmembrado da seguinte forma:- <b>LOTE A:-</b> medindo 13,70 m. de frente para Av. Newton de Souza., por 11,00 m. na lateral direita de quem da Av. olha o imóvel., divide com terrenos municipais., por 11,50 m. na lateral esquerda onde divide com o lote B., e nos fundos medindo 13,70 m. divide com terrenos da faixa de marinha, ocupado por José Gentil - Hayden., com área total de 154,12 ms2.- <b>LOTE B:-</b> medindo 12,00 m. de frente para Av. Newton de Souza., por 11,50 m. na lateral direita de quem da Av. olha o imóvel divide com o lote A, por 12,00 m. na lateral esquerda divide com o lote C., e nos fundos medindo 12,00 m. divide com terreno de faixa de marinha., ocupado por Desiree Ferreira do Amaral Panza., com área total de 141,00 ms2.- <b>LOTE C:-</b> medindo 13,00 m. de frente para Av. Newton de Souza., por 12,00 m. na lateral direita de quem da Av. olha o imóvel., divide com o lote B., por 13,50 m. na lateral esquerda divide com o lote D., e nos fundos medindo 13,00m. divide com terreno de faixa de marinha ocupado por João Lopes Rodrigues., com área total de 165,75 ms2.- <b>LOTE D:-</b> medindo 13,00 m. de frente para Av. Newton de Souza., por 13,50 m. na lateral direita de quem da Av. olha o imóvel divide com o lote C., por 14,50m. na lateral esquerda divide com o lote E., e nos fundos medindo 13,00 m. divide com terreno de faixa de marinha ocupado por João Lopes Rodrigues., com área total de 182,00 ms2.- <b>LOTE E:-</b> medindo 15,00m. de frente para Av. Newton de Souza., por 14,50m. na lateral direita de quem da Av. olha o imóvel divide com o lote B., por 15,50m. na lateral esquerda divide com terrenos do Estaleiro Naval., e nos fundos medindo 15,00m. divide com terreno de faixa de marinha ocupado por João Lopes Rodrigues., com área total de 225,00 ms2.- Dou fé. São José dos Pinhais., 03/05/1984., Oficial.	
<b>LOTE A:-</b> acha-se compromissado a venda em favor de José Gentil Hayden., conforme r/2 da presente matrícula., em 05/04/1984.-	
<b>LOTE B:-</b> vendido para Desiree Ferreira do Amaral Panza., conforme matrícula nr. 34.054., em 03/05/1984.-	
<b>LOTE C:-</b> Vendido para Wilson Ficheth Gheur., conforme matrícula nr. 341.100, em 14/05/84.-	
<b>LOTE D :-</b> Vendido para Iwan Sabatella Filho., conforme matrícula nr. 34.251, em 06/06/84.	
<b>LOTE E:-</b> Vendido para Iwan Sabatella Filho., conforme matrícula nr. 34.252 em 06/06/84.-	
<b>AV/4/ 4992:-</b> Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Guaratuba, d/comarca, aos 04/02/86, que fica arquivada neste Cartório., averba-se que no lote A, de propriedade de José Gentil Hayden., foi construída uma residência mista., com área de 50,60 ms2.- Dou fé. São José dos Pinhais, 07/02/1986. <b>ALGESTE R. DE MACEDO FILHO, Oficial do registro.-</b>	
<b>CERTIDÃO DIGITAL</b>	
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício São José dos Pinhais - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 4.992 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 132.367.880 São José dos Pinhais - PR, 26 de julho de 2022.	
FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1125V KhqPZuhna2-CEvOv Tywes. Controle: 1125V KhqPZuhna2-CEvOv Tywes Consulte este selo em <a href="http://funarpen.com.br">http://funarpen.com.br</a>	
<b>SEQUE</b>	
A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e Inval e partir de Julho de 1998, passa a pertencer à comarca de Guaratuba-PR.	



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel











