



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA – FORO CENTRAL DA**  
**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ**  
Av. Cândido de Abreu, 535 – 4º Andar – Fórum Cível I – Centro Cívico – Curitiba/PR – CEP.: 80.5230-906

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 436.1, para instruir os **Autos nº 0001703-54.2014.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por DIOGO ROBERTO FERREIRA (CPF 043.282.029-95) e SIRLEY RITA FERREIRA (CPF 978.069.789-68) em face de ELIANE TEREZINHA FERREIRA (CPF 647.778.559-53) e JANE ARLETE SILVEIRA (CPF 700.373.619-53), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 19.017 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, inscrição fiscal 38.043.041.000-9.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 4.ª CIRCUNSCRIÇÃO  
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303  
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA  
Titular: **EDHMAR CUNICO**  
C. P. F. 006418949/20

**CERTIDÃO**  
**REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA N.º 19.017**

FICHA Nº 01 DE CURITIBA  
ENEIDE CUNICO SCHWAB  
REGISTRADOR  
R. VILHOTE CAVALCANTE, 1541  
CURITIBA - FONE 3233-0328

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno nº. 41, da quadra nº. 44-A, da Planta IX, da Vila Cajuru, nesta Capital, medindo 14,00 metros de frente para a rua 46, atual rua Cel. Alfredo F. da Costa, por 22,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e 14,00 metros de largura na linha de fundos, limitando-se de um lado com o lote nº. 40, de outro com o lote nº. 42 e fundos com o lote nº. 30, com a área de 308,00m2., sem benfeitorias, indicação fiscal 68-043-041.000. **PROPRIETÁRIA:** SOCIEDADE REGIMOBILIÁRIA LIMITADA, com sede à rua João Negrão, 45, nesta Capital, inscrita no CGC/MF. sob nº. 76.558.972/0001-68. **REGISTRO ANTERIOR:** nº. 13.263 do livro 3-D da 3ª Circunscrição desta Capital. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de novembro de 1981. **OFICIAL.** *[Assinatura]*

**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 capacitado e credenciado ao CNAI.

**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 41, da Quadra nº 44-a, da Planta IX, da VILA CAJURU, nesta Capital, medindo 14,00 metros de frente para a Rua Coronel Alfredo Ferreira da Costa, por 22,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e 14,00 metros de largura na linha de fundos, com a área de 308,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 19.017 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF: 68.043.041.000-9.

Localização: Rua Coronel Alfredo Ferreira da Costa, 1113, Jardim das Américas, Curitiba/PR.

Características do avaliando:

Zoneamento: ZR1 – Zona Residencial 1

Área total: 308,00m<sup>2</sup>



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 20 (vinte) 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\$ 582.000,00   | 308,00    | R\$ 1.889,61 |
| 2        | R\$ 850.000,00   | 488,00    | R\$ 1.741,80 |
| 3        | R\$ 800.000,00   | 287,00    | R\$ 2.787,46 |
| 4        | R\$ 850.000,00   | 336,00    | R\$ 2.529,76 |
| 5        | R\$ 1.500.000,00 | 660,00    | R\$ 2.272,73 |
| 6        | R\$ 850.000,00   | 408,00    | R\$ 2.083,33 |
| 7        | R\$ 940.000,00   | 576,00    | R\$ 1.631,94 |
| 8        | R\$ 870.000,00   | 528,00    | R\$ 1.647,73 |
| 9        | R\$ 985.000,00   | 600,00    | R\$ 1.641,67 |
| 10       | R\$ 449.000,00   | 362,00    | R\$ 1.240,33 |
| 11       | R\$ 1.600.000,00 | 1139,00   | R\$ 1.404,74 |
| 12       | R\$ 480.000,00   | 396,00    | R\$ 1.212,12 |
| 13       | R\$ 450.000,00   | 396,00    | R\$ 1.136,36 |
| 14       | R\$ 560.000,00   | 612,00    | R\$ 915,03   |
| 15       | R\$ 660.000,00   | 370,00    | R\$ 1.783,78 |
| 16       | R\$ 545.000,00   | 434,00    | R\$ 1.255,76 |
| 17       | R\$ 550.000,00   | 223,00    | R\$ 2.466,37 |
| 18       | R\$ 600.000,00   | 500,00    | R\$ 1.200,00 |
| 19       | R\$ 370.000,00   | 450,00    | R\$ 822,22   |
| 20       | R\$ 650.000,00   | 575,00    | R\$ 1.130,43 |

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\$582.000,00   | 308,00    | R\$1.889,61 | 1,000      | 1,000             | R\$ 1.889,61       |
| 2              | R\$850.000,00   | 488,00    | R\$1.741,80 | 1,059      | 1,059             | R\$ 1.844,94       |
| 3              | R\$800.000,00   | 287,00    | R\$2.787,46 | 0,991      | 0,991             | R\$ 2.762,96       |
| 4              | R\$850.000,00   | 336,00    | R\$2.529,76 | 1,011      | 1,011             | R\$ 2.557,43       |
| 5              | R\$1.500.000,00 | 660,00    | R\$2.272,73 | 1,100      | 1,100             | R\$ 2.499,89       |
| 6              | R\$850.000,00   | 408,00    | R\$2.083,33 | 1,036      | 1,036             | R\$ 2.157,86       |
| 7              | R\$940.000,00   | 576,00    | R\$1.631,94 | 1,081      | 1,081             | R\$ 1.764,77       |
| 8              | R\$870.000,00   | 528,00    | R\$1.647,73 | 1,070      | 1,070             | R\$ 1.762,57       |
| 9              | R\$985.000,00   | 600,00    | R\$1.641,67 | 1,087      | 1,087             | R\$ 1.784,37       |
| 10             | R\$449.000,00   | 362,00    | R\$1.240,33 | 1,020      | 1,020             | R\$ 1.265,63       |
| 11             | R\$1.600.000,00 | 1139,00   | R\$1.404,74 | 1,178      | 1,178             | R\$ 1.654,22       |
| 12             | R\$480.000,00   | 396,00    | R\$1.212,12 | 1,032      | 1,032             | R\$ 1.250,80       |
| 13             | R\$450.000,00   | 396,00    | R\$1.136,36 | 1,032      | 1,032             | R\$ 1.172,63       |
| 14             | R\$560.000,00   | 612,00    | R\$915,03   | 1,090      | 1,090             | R\$ 997,04         |
| 15             | R\$660.000,00   | 370,00    | R\$1.783,78 | 1,023      | 1,023             | R\$ 1.825,15       |
| 16             | R\$545.000,00   | 434,00    | R\$1.255,76 | 1,044      | 1,044             | R\$ 1.310,76       |
| 17             | R\$550.000,00   | 223,00    | R\$2.466,37 | 0,960      | 0,960             | R\$ 2.368,79       |

|                            |               |        |             |       |       |              |
|----------------------------|---------------|--------|-------------|-------|-------|--------------|
| 18                         | R\$600.000,00 | 500,00 | R\$1.200,00 | 1,062 | 1,062 | R\$ 1.274,92 |
| 19                         | R\$370.000,00 | 450,00 | R\$822,22   | 1,049 | 1,049 | R\$ 862,13   |
| 20                         | R\$650.000,00 | 575,00 | R\$1.130,43 | 1,081 | 1,081 | R\$ 1.222,18 |
| VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M² |               |        |             |       |       | R\$ 1.711,43 |

Para chegarmos ao valor do m² 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\$ 1.711,43 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 18,92% 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 19.017 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 530.000,00 (Quinhentos e Trinta Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA  
Leiloeiro Público Oficial Designado

# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



Terreno - 308m²

**Venda R\$ 582.000**  
IPTU R\$ 1297

© Rua João Ribeiro 328, Jardim das Américas, Curitiba



308 m² tot.    308 m² útil    36 anos

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contatado 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](#)

**Imóvel Souza** **IMÓVEL SOUZA IMÓVEIS**  
Ver o telefone    Chat Online >

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-308-m-por-r\\$-582.000-00-jardim-das-2977852734.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-308-m-por-r$-582.000-00-jardim-das-2977852734.html)

AMOSTRA 02



Terreno - 488m²

**Venda R\$ 850.000**

© Francisco Maravalhas 150, Jardim das Américas, Curitiba



488 m² 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](#)

**JBA IMÓVEIS**  
Ver o telefone    Chat Online >

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-das-americas-2981912678.html>

AMOSTRA 03



Terreno - 270m² - 4 quartos - 2 vagas

**Venda R\$ 800.000**  
IPTU R\$ 130

© Rua João Itiberê, 479, Jardim das Américas, Curitiba



287 m² tot.

270 m² útil

2 banheiros

2 vaga

4 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! 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

SILVIA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

(41)

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-com-2-casas-no-jardim-das-americas-2996806643.html>

AMOSTRA 04



Terreno - 336m²

**Venda R\$ 850.000**

© Rua Ana Berta Roskamp 484, Jardim das Américas, Curitiba



336 m² tot.

336 m² útil

10 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! 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

Apolar Jardim das Américas

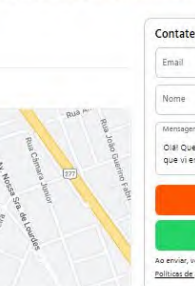
APOLAR

(41)

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-das-americas-2994789042.html>

AMOSTRA 05



Terreno - 660m²

**Venda R\$ 1.500.000**

📍 Rua Rodolpho Senff 496, Jardim das Américas, Curitiba



660 m² tot. 660 m² útil 44 anos

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

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

**Contatar**

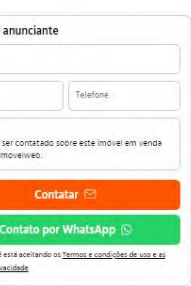
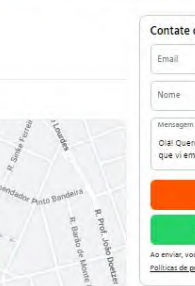
**Contato por WhatsApp**

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

**Mais Um Bem Intermediação LTDA**  
Ver o telefone Chat Online

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-com-660-m-a-venda-por-r\\$-1.500.000-2996338617.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-com-660-m-a-venda-por-r$-1.500.000-2996338617.html)

AMOSTRA 06



Terreno - 408m²

**Venda R\$ 850.000**  
IPTU R\$ 3.245

📍 Rodolpho Senff 845, Jardim das Américas, Curitiba



408 m² 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](#)

**BASI** **Bair Vendas**  
413323 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-das-americas-2988951699.html>

AMOSTRA 07



Terreno - 576m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 940.000**

© Ana Berta Roskamp 1131, Jardim das Américas, Curitiba



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

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem:  
Olá! 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](#).

**JBA IMÓVEIS**  
Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-das-americas-2990232241.html>

AMOSTRA 08



Terreno - 528m<sup>2</sup>  
**Venda R\$ 870.000**  
IPTU R\$ 673

© Rua Joaquim Amaral, 592, Jardim das Américas, Curitiba



528 m<sup>2</sup> tot.    528 m<sup>2</sup> útil    13 anos

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem:  
Olá! 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](#).

**Casas Novas** [www.dmaiboutiqueimoveis.com.br](http://www.dmaiboutiqueimoveis.com.br)  
Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-comercial-a-apenas-900m-da-ponte-2996939329.html>

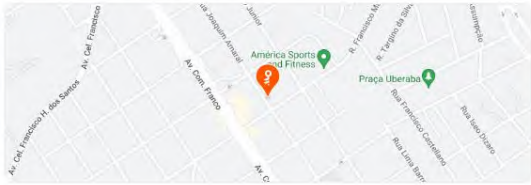
AMOSTRA 09



Terreno - 600m²

**Venda R\$ 985.000**

© Joaquim Amaral 879, Jardim das Américas, Curitiba



600 m² 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](#).

**JBA IMÓVEIS**  
Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-das-americas-2990016568.html>

AMOSTRA 10



Terreno

**Venda R\$ 449.000**

© Rua Procópio Ferreira Martins, 251, Jardim das Américas, Curitiba



Terreno bem localizado, 362m² - Cajuru/Jd. das Amé

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Identidade/CPF

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](#).

**PRAVIS** Pravis Imóveis  
41 991 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-bem-localizado-362m-cajuru-jd.-das-ame-2988630788.html>

AMOSTRA 11



Terreno - 1139m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 1.600.000**

Salvador 1255, Cajuru, Curitiba



1139 m<sup>2</sup> tot.

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem

Ola! 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](#)

**JBA IMÓVEIS**

Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-cajuru-2982758725.html>

AMOSTRA 12



Terreno - 396m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 480.000**

Rua Pedro Bocchino 137, Cajuru, Curitiba



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

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem

Ola! 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](#)

**TORRE FORTE CORRETORA DE IMÓVEIS**

(41) 99 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-curitiba-cajuru-2979153395.html>

AMOSTRA 13



Terreno - 396m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 450.000**

☉ Rua Pedro Boccino, 225, Cajuru, Curitiba



396 m<sup>2</sup> tot. 396 m<sup>2</sup> útil 1 anos

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contatado 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](#)

**VIVER** Personalidade 41 336 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-cajuru-com-396-m-zr-3-medindo-13-x-30-5-2998088827.html>

AMOSTRA 14



Terreno - 612m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 560.000**

IPU R\$ 520

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



612 m<sup>2</sup> tot. 612 m<sup>2</sup> útil

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](#)

**Imovels Boulevard Ltda** 4130 4 Ver o telefone

Terreno à venda, 612 m<sup>2</sup> por R\$ 560.000,00 - Cajuru - Curitiba/PR

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-612-m-por-r\\$-560.000-00-cajuru-2948759158.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-612-m-por-r$-560.000-00-cajuru-2948759158.html)

AMOSTRA 15



Terreno - 54m²

**Venda R\$ 660.000**

© Rua José Binhara 316, Cajuru, Curitiba



370 m² tot. 54 m² útil 1 anos

Terreno à venda - em Cajuru

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Apolar Jardim das Américas (41) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-cajuru-2988775224.html>

AMOSTRA 16



Terreno - 434m²

**Venda R\$ 545.000**

IPTU R\$ 128

© Rua Pedro Violani 309, Cajuru, Curitiba



434 m² tot.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Premiere Imóveis Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-cajuru-2994855800.html>

AMOSTRA 17

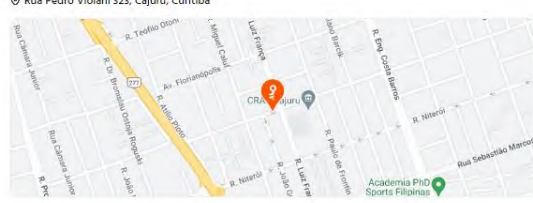


Terreno - 223m²

**Venda R\$ 550.000**

IPTU R\$ 700

📍 Rua Pedro Violani 323, Cajuru, Curitiba



223 m² tot.    223 m² útil

Contate o anunciante

Email:

Nome:  Telefone:

Mensagem:

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

**Contatar** 📧

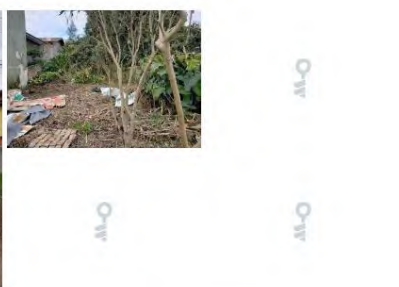
**Contato por WhatsApp** 📱

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

 **ABC Imóveis**  
41996.5    Ver o telefone 📞

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-curitiba-cajuru-2984069933.html>

AMOSTRA 18



Terreno - 500m²

**Venda R\$ 600.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço oculto



500 m² tot.

Contate o anunciante

Email:

Nome:  Telefone:

Mensagem:

Ora! 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](#).

 **J. Bassini Imóveis**  
(41) 32    Ver o telefone 📞

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-cajuru-2956684876.html>

AMOSTRA 19



Terreno - 322m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 370.000**

IPTU R\$ 450

📍 Rua Capitão Guilherme Bianchi, 548, Cajuru, Curitiba



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

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Identidade/CPF

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](#)



PRANIS Imóveis

41 991

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-322-m-cajuru-curitiba-pr-2979879094.html>

AMOSTRA 20



Terrano - 575m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 650.000**

IPTU R\$ 115

📍 Rua Capitão Guilherme Bianchi 639, Cajuru, Curitiba



575 m<sup>2</sup> tot.    575 m<sup>2</sup> útil

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](#)



TRAJETÓRIA IMÓVEIS

Ver o telefone Chat Online

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-575-m-por-r\\$-650.000-00-cajuru-2979378930.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-575-m-por-r$-650.000-00-cajuru-2979378930.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:  $Fa = (A/Ar)^{(1/8)}$   
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                  | 1.711,43    |
| intervalo de confiança | 80%         |
| n-1                    | 19          |
| n                      | 20          |
| t Student              | 1,325       |
| desvio padrão          | 546,4916319 |
| raiz de n              | 4,472135955 |
| resultado              | 161,913998  |
| inferior               | 1.549,52    |
| superior               | 1.873,35    |
| % em torno da média    | 0,1892      |
| Grau III ≤ 30%         | 18,92%      |

**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\$/m² ajustado) x Área Equiv. Do Terreno(m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 1.711,43

Área Equiv. do terreno (m²) = 308,00m²

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 530.000,00**

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

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MÁTRICULA N.º 19.017

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 4.ª CIRCUNSCRIÇÃO

RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303

ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

Titular: EDHMAR CUNICO

C.P.F. 086418949/20

FICHA

REGISTRO DE IMÓVEIS

N.º 01 DE CURITIBA

ENERE DE CUNICO SCHWAB

REGISTRADOR

RECEBUE DO REGISTRO

1981

Curitiba - Fone 333.44.00

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno nº. 41, da quadra nº. 44-A, da Planta IX, da Vila Cajuru, nesta Capital, medindo 14,00 metros de frente para a rua 46, atual rua Cel. Alfredo F. da Costa, por 22,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e 14,00 metros de largura na linha de fundos, limitando-se de um lado com o lote nº. 40, de outro com o lote nº. 42 e fundos com o lote nº. 30, com a área de 308,00m2., sem benfeitorias, indicação fiscal 68-043-041.000. PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE REGIMOBILIÁRIA LIMITADA, com sede à rua João Negrão, 45, nesta Capital, inscrita no CGC/MF. sob nº. 76.558.972/0001-68. REGISTRO ANTERIOR: nº. 13.263 do livro 3-D da 3ª Circunscrição desta Capital. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de novembro de 1981. OFICIAL. *[Assinatura]*

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, Art. 21 §1º de 16/12/75, as quais se responsabilizam pelo suprimento.

R.1-19.017- COMPRA E VENDA - Por Escritura Pública lavrada em 03/08/1.981, às fls. 025 do livro 254-N, nas notas do 9º Tabelião desta Capital, SOCIEDADE REGIMOBILIÁRIA LTDA., - já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, à PEDRO FERREIRA, brasileiro, casado, pedreiro, portador da C.I. 257.909-Pr., e do CIC. 114.323.149-04, residente à rua Cel. Alfredo Ferreira da Costa, 529, nesta Capital; Pela importância de R\$8.000,00; Sem condições I.T. nº. 2516067-6, sobre R\$240.000,00; Certificado de Quitação nº. 718.303; Distr. nº. 2229 em 01/10/81; Custas R\$3.930,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de novembro de 1981. OF. *[Assinatura]*

Av.2-19.017-COMPLEMENTAÇÃO DO NOME DO CÔNJUGE: Protocolado sob nº 286.095, em 15/07/2015. Nos termos do requerimento e da certidão de casamento, extraída em 15/07/2015, do termo 897, fls. 045, do livro 03, do Serviço Distrital do Cajuru, desta Comarca, aqui arquivados, averba-se que PEDRO FERREIRA é casado com LUCIA FERREIRA, sob o regime da comunhão de bens desde 06/06/1953. Recolhido o Funrejus, conforme Lei Estadual nº 18.415 de 29/12/2014. Custas: 60(vrc)-R\$10,02. O referido é verdade e dou fé. (aan/ad). Curitiba, 07 de agosto de 2015. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.3-19.017-PAGAMENTO EM INVENTÁRIO: Protocolado sob nº 286.096, em 15/07/2015. - Nos termos do Formal de Partilha datado de 11/07/2012, expedido pelo Juízo de Direito da Quarta Vara Cível desta Comarca, extraído dos Autos nº 1251/2005 de Inventário e Partilha, dos bens deixados por falecimento de Pedro Ferreira (CPF/MF nº 114.323.149-04); e de Lucia Ferreira (CPF/MF nº 922.766.289-87), sentença proferida pelo MM. Dr. Fabio Bergamin Capela, em data de 11/04/2011.

19.017

MATRÍCULA N.º

SEGUIR NO VERSO

CONTINUAÇÃO

que transitou em julgado; o imóvel descrito nesta matrícula foi partilhado na seguinte proporção: 33,3333% em favor de **JANE ARLETE SILVEIRA**, brasileira, auxiliar de enfermagem, divorciada, portadora da CI/RG nº 1.049.922-4/PR, inscrita no CPF/MF nº 700.373.619-53, residente e domiciliada na Rua "J", nº 09, Campina dos Pretos, Quitandinha/PR; 33,3333% em favor de **ELIANE TEREZINHA FERREIRA**, brasileira, divorciada, portadora da CI/RG nº 4.674.629-5/PR, inscrita no CPF/MF nº 647.778.559-53, residente e domiciliado na Rua Coronel Alfredo Ferreira da Costa nº 529, Jardim das Américas, Curitiba/PR; 16,6666% em favor de **SIRLEY RITA FERREIRA**, brasileira, do lar, viúva, portadora da CI/RG nº 3.714.817-2/PR, inscrita no CPF/MF nº 978.069.789-68, residente e domiciliada na Rua Goiabas nº 123, Uberaba, Curitiba/PR; e 16,6666% em favor de **DIOGO ROBERTO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 09/01/1987, estudante, portador da CI/RG nº 8.212.189-7/PR, inscrito no CPF/MF nº 043.282.029-95, residente e domiciliado na Rua Goiabas nº 123, Uberaba, Curitiba/PR. Avaliação do imóvel nos autos: R\$120.000,00. ITCMD "causa mortis" (recolhido conforme comprovante nos autos). Isento do recolhimento do FUNREJUS conforme faculta o Artº 3º, item VII (b-8) da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998, alterado pelo art. 1º da Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1999. Emitida a DOI. Custas: Justiça Gratuita. O referido é verdade e dou fé. (aan/ad). Curitiba, 07 de agosto de 2015. REGISTRADORA:

Certifico que a presente é cópia fiel da matrícula nº 19017 do Livro 2 - Registro Geral. Dou fé. Curitiba, 23 de Novembro 2016

|            |       |
|------------|-------|
| CERTIDÃO:  | 12,55 |
| BUSCA..... | 2,70  |
| ISSQN..... | 0,61  |
| FUNREJUS:  | 3,81  |
| SELO.....  | 4,40  |
| TOTAL..... | 24,07 |

REGISTRADORA

FUNARPEN  
SELO DIGITAL Nº  
XYnhG.r7NvM.ayTAO  
Controle:  
XVH.UQnN4  
Colete esse selo em  
funarpen.com.br

4º REGISTRO DO IMÓVEL  
DE CURITIBA  
ENQUE CANCELADO  
E REINSCRITO  
a 1ª matrícula nº 19017  
de 23/11/2016

SEGUI



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2  
104625/2024

Identificação do Imóvel

|                                                                    |                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| Inscrição Imobiliária<br>22.1.0028.0264.00-0                       | Indicação Fiscal<br>68.043.041.000-9         | Sublote<br>0000          |
| Planta de Loteamento<br>CIA TERRITORIAL CAJURU                     | Lote na Planta<br>41                         | Quadra na Planta<br>44 A |
| Registro de Imóveis<br>CIRC: 04 MATRIC: 019017 REG: R01 LIVRO: 000 | Imóvel Localizado em Perímetro Urbano<br>SIM |                          |

Área e Testadas Oficiais do Lote

|                                                                                |                                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Área do Lote<br>308,00                                                         | Posição do Lote<br>Meio de quadra | Número de Testadas<br>1 |
| Logradouro<br>S.839. R. CORONEL ALFREDO FERREIRA DA COSTA                      | Número<br>1113                    | Lado<br>Ímpar           |
| Histórico de Denominação<br>RUA 46 - PLANTA CAJURU 22-IX-B / 22-VI-B / 22-IX-C | Testada<br>14,00                  |                         |

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Endereço<br>S.839. R. CORONEL ALFREDO FERREIRA DA COSTA | Número<br>001113 |
| Bairro<br>JARDIM DAS AMÉRICAS                           | CEP<br>81540090  |

Histórico do Cadastramento da (s) Construção (ões)

Migração 2003 - Dados Migrados da Base Cadastral de 2002 (GTM)

| Sublote                | Descr.Unidade | Área  | Tipo Edif. | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano  | LAPC | Reforma | Alteração  | Cancelamento |
|------------------------|---------------|-------|------------|-----------|--------------|--------|------|------|---------|------------|--------------|
| 0000                   | Principal     | 65,80 | Outros     | Alvenaria | SIMPLES      | 1      | 2001 | 2002 |         | 19/01/2002 |              |
| Total do Sublote: 0,00 |               |       |            |           |              |        |      |      |         |            |              |
| 0001                   | Principal     | 67,20 | Outros     | Mista     | SIMPLES      | 1      | 1991 | 1991 |         | 19/01/2002 | 16/06/2002   |
| Total do Sublote: 0,00 |               |       |            |           |              |        |      |      |         |            |              |
| 0002                   | Principal     | 31,30 | Outros     | Alvenaria | SIMPLES      | 1      | 2001 | 2002 |         | 19/01/2002 | 16/06/2002   |
| Total do Sublote: 0,00 |               |       |            |           |              |        |      |      |         |            |              |
| 0003                   | Principal     | 69,90 | Outros     | Alvenaria | SIMPLES      | 1      | 2001 | 2002 |         | 19/01/2002 |              |

Alteração/Implantação - Dados no Formato da Nova Qualificação

| Sublote                | Descr.Unidade | Área  | Formato      | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano  | LAPC | Reforma | Alteração  | Cancelamento |
|------------------------|---------------|-------|--------------|-----------|--------------|--------|------|------|---------|------------|--------------|
| 0000                   | Principal     | 65,80 | Convencional | Alvenaria | Baixo        | 1      | 2001 | 2002 |         | 01/01/2023 |              |
| Total do Sublote: 0,00 |               |       |              |           |              |        |      |      |         |            |              |
| 0003                   | Principal     | 69,90 | Convencional | Alvenaria | Baixo        | 1      | 2001 | 2002 |         | 01/01/2023 |              |

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

| Sublote                 | Descr.Unidade | Área  | Formato      | Materiais | Padrão Acab. | No.Pav | Ano Constr. | LAPC | Reforma |
|-------------------------|---------------|-------|--------------|-----------|--------------|--------|-------------|------|---------|
| 0000                    | Principal     | 65,80 | Convencional | Alvenaria | Baixo        | 1      | 2001        | 2002 |         |
| Total do Sublote: 65,80 |               |       |              |           |              |        |             |      |         |
| 0003                    | Principal     | 69,90 | Convencional | Alvenaria | Baixo        | 1      | 2001        | 2002 |         |
| Total do Sublote: 69,90 |               |       |              |           |              |        |             |      |         |

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

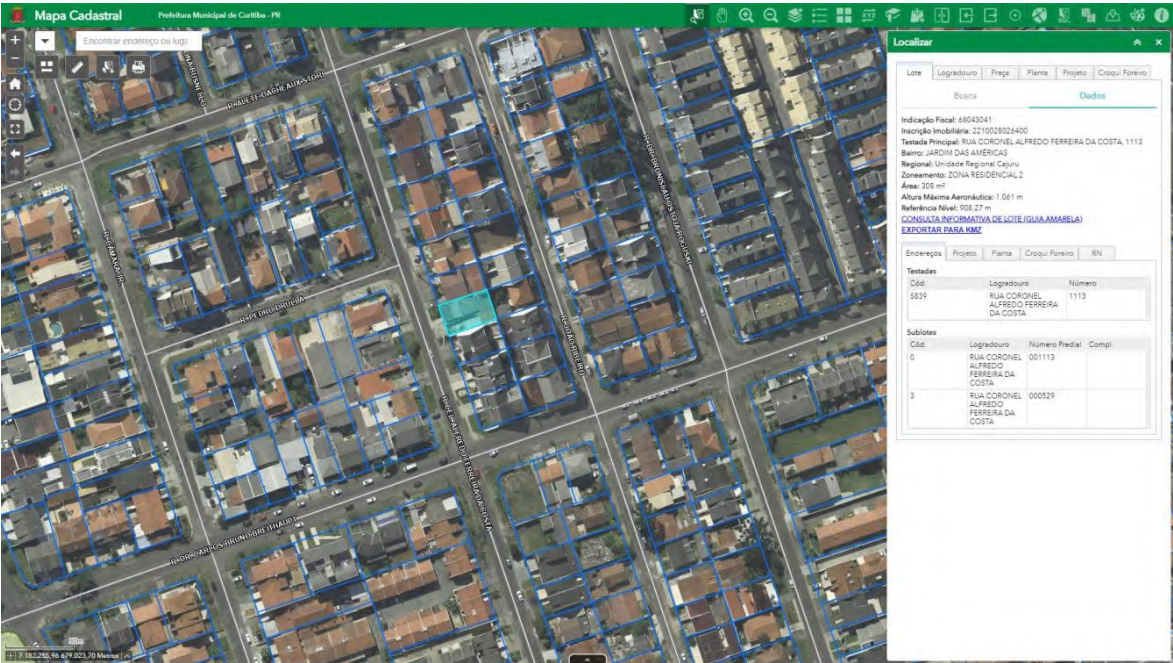
DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SIMUS/UF 001/2021.  
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.  
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:  
E238.110F.5E4D.4662-7 B371.5899.2A49.9F2A-8  
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 13 de julho de 2024 - 14:24:52

VERSÃO P.4.1.0.14.0838 (100703024) JUS  
2.0 1.4.0935



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: P3VYF-MRW42 6Y9JU 3ZCUY





**ANEXO IV**  
**Fotos do Imóvel**





