



PODER JUDICIÁRIO

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 217.1, para instruir os Autos nº 0002230-27.2016.8.16.0036 (PROJUDI), movido por ESTADO DO PARANÁ (CNPJ 76.416.940/0001-28) em face de MIGUEL REZENDE DA SILVA (CPF 307.263.369-04) e MRS TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGAS LTDA (CNPJ 03.624.463/0001-12), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 5.041 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, inscrição imobiliária 12.117.0020.0000.

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. JOSÉ DOS PINHAIS - PR.
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 2540 - FONE: 622

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

C P F 002447759 - 15

REGISTRO GERAL

FICHA

01=

MATRÍCULA Nº 5.041=

RUBRICA

IMÓVEL: - 0 lote de terreno de gramado, sob numero onze (11) da quadra n.2(dois) da planta VILA FOGGIATTO II, situada no lugar denominado Braga, quadro urbano desta Cidade; medindo 12,00 mts. de frente para a rua n.01, por 36,47 mts. de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, dividindo com o lote n.10; 31,96 mts. pelo lado esquerdo, divide com o lote n.12 e, 12,82 mts. na linha de fundos, divide com o lote n.11 da planta Jardim Cruzeiro, com áreas total de 410,58m2. **PROPRIETARIA:** - Firma ULISSES NOGUEIRA & CIA. LTDA. com sede em Curitiba, a rua Brasílio Itiberê 3438 -Água Verde CGC 77 373 421/0001-92. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registro n.2 da matrícula 1721 livro 2 em data de 14.6.77 d/ Cartório. S.J.Pinhais, 29.12.77. Oficial. ---

R.2-5.041: - De conformidade com o 1º termo de Transferencia firmado em 18/junho/79 com as firmas reconhecidas, Ivo Ferreira e sua mulher Lúcia Foggatto Ferreira, T.E. 78.095-1ª Zona, com a anuência da firma Ulisses Nogueira & Cia. Ltda - CEDERAM e TRANSFERIRAM todos os direitos e obrigações constantes do contrato objeto do R1, retro e, referentes ao lote n.11 da quadra 2 objeto desta matrícula - a MIGUEL REZENDE DA SILVA, brasileiro, casado, motorista, C.I. RG 841.775-Pr e CPF 307.263.369-04, residente e domiciliado neste município, na Colônia Rio Grande.- São José dos Pinhais, 05 de março de 1980. Oficial do Registro. ---

R.3-5.041: - Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 19 de setembro de 1.983, às fls. 174/vº, do livro E-56, a firma Ulisses Nogueira & Cia. Ltda., já qualificada - devidamente representada, VENDE o imóvel objeto desta matrícula à MIGUEL REZENDE DA SILVA, brasileiro, casado, motorista, portador da CI.841.775-Pr., inscrito no CPF/MF 307.263.369-04, residente à rua Joaquim Ferreira Claudino 729, nesta cidade, pela quantia de Cr\$86.000,00 sem condições. Obs.: - O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de Cr\$574.000,00

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 de gramado, sob número 11 da Quadra n. 2 da PLANTA VILA FOGGIATTO II, situado no lugar denominado BRAGA, quadro urbano da cidade de São José dos Pinhais, medindo 12,00 mts de frente, por 36,47 mts de extensão da frente aos fundos pelo lado direito, 31,96 mts pelo lado esquerdo e 12,82 mts na linha de fundos, com a área total de 410,58m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 5.041 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR. Inscrição Imobiliária 12.117.0020.0000. Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de São José dos Pinhais, constatou-se a existência de uma edificação residencial, em alvenaria, padrão normal, com aproximadamente 236,21m² de área total construída, com estado de conservação entre regular a necessitando de reparos simples. Localização: Rua Joaquim Ferreira Claudino, 929, Bairro Cruzeiro, São José dos Pinhais/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 17 (dezesete) 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\$ 399.000,00	69,00	R\$ 5.782,61
2	R\$ 398.000,00	89,00	R\$ 4.471,91
3	R\$ 415.000,00	53,00	R\$ 7.830,19
4	R\$ 350.000,00	57,00	R\$ 6.140,35
5	R\$ 380.000,00	85,00	R\$ 4.470,59
6	R\$ 379.000,00	60,00	R\$ 6.316,67
7	R\$ 495.000,00	120,00	R\$ 4.125,00
8	R\$ 960.000,00	225,00	R\$ 4.266,67
9	R\$ 850.000,00	222,00	R\$ 3.828,83
10	R\$ 650.000,00	288,00	R\$ 2.256,94
11	R\$ 750.000,00	184,00	R\$ 4.076,09
12	R\$ 830.000,00	283,00	R\$ 2.932,86
13	R\$ 749.900,00	158,00	R\$ 4.746,20
14	R\$ 650.000,00	222,00	R\$ 2.927,93
15	R\$ 595.000,00	240,00	R\$ 2.479,17
16	R\$ 670.000,00	160,00	R\$ 4.187,50
17	R\$ 900.000,00	230,00	R\$ 3.913,04

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\$ 399.000,00	69,00	R\$ 5.782,61	0,857	0,857	R\$ 4.958,13
2	R\$ 398.000,00	89,00	R\$ 4.471,91	0,885	0,885	R\$ 3.958,26
3	R\$ 415.000,00	53,00	R\$ 7.830,19	0,830	0,830	R\$ 6.495,98
4	R\$ 350.000,00	57,00	R\$ 6.140,35	0,837	0,837	R\$ 5.140,62
5	R\$ 380.000,00	85,00	R\$ 4.470,59	0,880	0,880	R\$ 3.934,41
6	R\$ 379.000,00	60,00	R\$ 6.316,67	0,843	0,843	R\$ 5.322,24
7	R\$ 495.000,00	120,00	R\$ 4.125,00	0,919	0,919	R\$ 3.790,18
8	R\$ 960.000,00	225,00	R\$ 4.266,67	0,994	0,994	R\$ 4.240,81
9	R\$ 850.000,00	222,00	R\$ 3.828,83	0,992	0,992	R\$ 3.799,25
10	R\$ 650.000,00	288,00	R\$ 2.256,94	1,025	1,025	R\$ 2.313,57
11	R\$ 750.000,00	184,00	R\$ 4.076,09	0,969	0,969	R\$ 3.950,78
12	R\$ 830.000,00	283,00	R\$ 2.932,86	1,023	1,023	R\$ 2.999,87
13	R\$ 749.900,00	158,00	R\$ 4.746,20	0,951	0,951	R\$ 4.513,53
14	R\$ 650.000,00	222,00	R\$ 2.927,93	0,992	0,992	R\$ 2.905,31
15	R\$ 595.000,00	240,00	R\$ 2.479,17	1,002	1,002	R\$ 2.484,10
16	R\$ 670.000,00	160,00	R\$ 4.187,50	0,952	0,952	R\$ 3.988,48
17	R\$ 900.000,00	230,00	R\$ 3.913,04	0,997	0,997	R\$ 3.900,03
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²						R\$ 4.040,92

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\$ 4.040,92 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 16,99% 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 5.041 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, **avalio o imóvel por R\$ 960.000,00 (Novecentos e Sessenta Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



Casa - 69m² - 2 quartos - 2 vagas
Venda R\$ 399.000
Condomínio R\$ 100 IPTU R\$

📍 Rua Teixeira Soares 128, Cruzeiro, São José dos Pinhais



177 m² tot.

69 m² útil

1 banheiro

2 vaga

2 quarto

8 anos

Casa com 2 dormitórios à venda, 69 m² por R\$ 399.000,00 - Cruzeiro - São José dos Pinhais/PR

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

As enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Imobiliária Alpes - 14384

ALPES

(41)

Ver o telefone

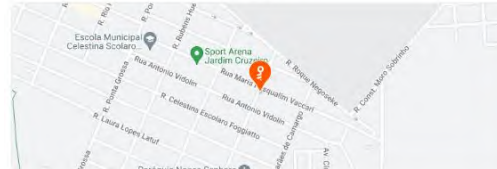
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-69-m-por-r\\$-2995761910.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-69-m-por-r$-2995761910.html)

AMOSTRA 02



Casa - 89m² - 2 quartos - 3 vagas
Venda R\$ 398.000
IPTU R\$ 43

📍 Rua Maria Pasqualim Vaccari, Cruzeiro, São José dos Pinhais



129 m² tot.

89 m² útil

2 banheiros

3 vaga

2 quarto

Casa à venda com amplo ático, 2 quartos, ótima localização no bairro Jardim Cruzeiro.

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

As enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Corlize Imóveis

Corlize Imóveis

41997

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-com-amplo-atico-2-quartos-otima-2996364787.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: PJ5GT DDC5Y 2GY99 NZZGD

AMOSTRA 03



Casa - 53m² - 2 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 415.000

📍 Rua Otávio Claudino de Camargo, 421, Cruzeiro, São José dos Pinhais



104 m² tot.

53 m² útil

1 banheiro

2 vaga

2 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](#)

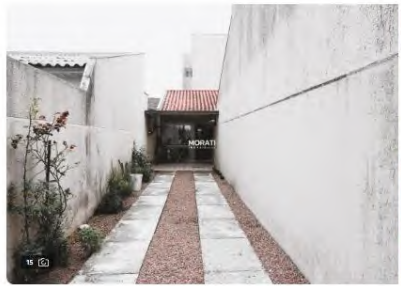
Morabit Imoveis

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-atico-no-bairro-cruzeiro!-2992636627.html>

AMOSTRA 04



Casa - 57m² - 2 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 350.000

📍 Rua Castro, 1650, Cruzeiro, São José dos Pinhais



131 m² tot.

57 m² útil

1 banheiro

3 vaga

2 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](#)

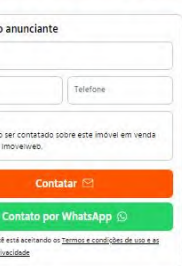
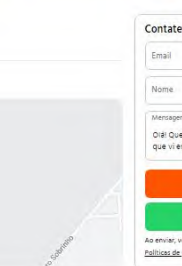
Morabit Imoveis

Ver o telefone

Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-cruzeiro-2-dormitorios-2992683125.html>

AMOSTRA 05



Casa - 85m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 380.000

📍 Rua Roque Negoseke, nº 29, Cruzeiro, São José dos Pinhais



130 m² tot.

85 m² útil

1 banheiro

3 vaga

3 quarto

Casa com 3 dormitórios à venda, 85 m² por R\$ 380.000,00 - Cruzeiro - São José dos Pinhais/PR

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar

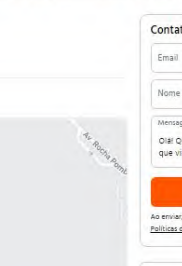
Contato por WhatsApp

Ver o telefone

Chat Online

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-85-m-por-r\\$-2964564924.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-85-m-por-r$-2964564924.html)

AMOSTRA 06

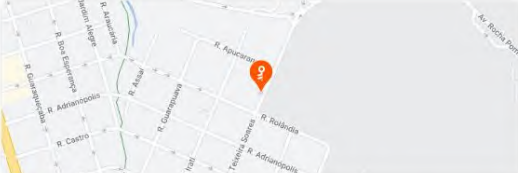


Casa - 60m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 379.000

Condomínio R\$ 50

📍 Rua Teixeira Soares, 112, Cruzeiro, São José dos Pinhais



108 m² tot.

60 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar

Victor Hugo Alves

4199188

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condomi-nio-fechado-no-cruzeiro-2995364943.html>

AMOSTRA 07



Casa - 120m² - 2 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 495.000
IPTU R\$ 45

📍 Rua Apucarana, Cruzeiro, São José dos Pinhais



🏠

191 m² tot.

🚗

120 m² útil

🚿

3 banheiros

🚗

2 vaga

🛏

2 quarto

🛏

1 suite

📅

19 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](#)

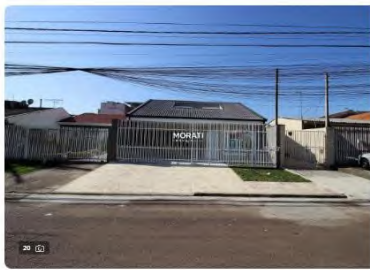
Cortez Imóveis

41997

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-2-quartos-sendo-1-suite-localizado-no-bairro-2993295542.html>

AMOSTRA 08



Casa - 2500m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 960.000

📍 Rua Ilho Pedro Gasparelo, nº 253, Cruzeiro, São José dos Pinhais



🏠

2500 m² tot.

🚗

3 banheiros

🚗

2 vaga

🛏

3 quarto

🛏

1 suite

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](#)

MORALTA

Ver o telefone

Chat Online

Casa com 3 dormitórios à venda, 225 m² por R\$ 950.000,00 - Cruzeiro - São José dos Pinhais/PR

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-225-m-por-r\\$-2970458135.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-225-m-por-r$-2970458135.html)

AMOSTRA 09



Casa - 222m² - 4 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 850.000

© Rua Laura Lopes Latuf 139, Cruzeiro, São José dos Pinhais



Contate o anunciante

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](#)

250 m² tot.

222 m² útil

3 banheiros

3 vaga

4 quarto

2 suítes

7 anos

Banco São José dos Pinhais

41326

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-4-quartos-dois-sao-suites-braga-villa-2998202874.html>

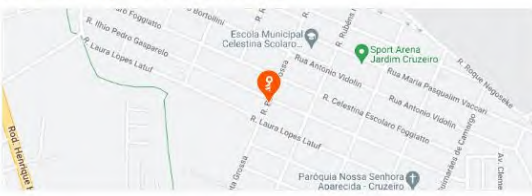
AMOSTRA 10



Casa - 288m² - 2 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 650.000

© Rua Iliho Pedro Gasparelo, Cruzeiro, São José dos Pinhais



Contate o anunciante

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](#)

288 m² tot.

288 m² útil

2 banheiros

4 vaga

2 quarto

1 suíte

Correio Imóveis

419970

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-a-venda!-com-amplio-terreno-de-2-quartos-2987072365.html>

AMOSTRA 11



Casa • 184m² • 3 quartos • 2 vagas

Venda R\$ 750.000

📍 Rua Margarida Pianaro Moro, Cruzeiro, São José dos Pinhais



Contate o anunciante

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](#)

125 m² tot.

184 m² útil

4 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

Cortez Imóveis

419970

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-de-3-quartos-sendo-1-suite-bairro-2987072586.html>

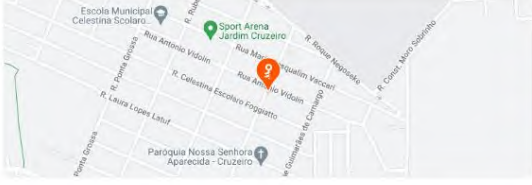
AMOSTRA 12



Casa • 283m² • 4 quartos • 2 vagas

Venda R\$ 830.000
IPTU R\$ 50

📍 Rua Antônio Vidolin, Cruzeiro, São José dos Pinhais



Contate o anunciante

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](#)

360 m² tot.

283 m² útil

3 banheiros

2 vaga

4 quarto

1 suite

Neuza Nunes da Silva

419987

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-com-04-dormitorios-jardim-cruzeiro-2993163186.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: PJ5GT DDC5Y 2GY99 NZZGD

AMOSTRA 13



Casa - 158m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 749.900

© Rua Celestina Escolar Foggiatto 1007, Cruzeiro, São José dos Pinhais



125 m² tot.

158 m² útil

3 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

Imoveis

(41)

Ver o telefone

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

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-158-m-por-r\\$-2939936555.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-158-m-por-r$-2939936555.html)

AMOSTRA 14



Casa - 222m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 650.000

IPTU R\$ 1.210

© Rua Sezinando Moro, 133, Cruzeiro, São José dos Pinhais



211 m² tot.

222 m² útil

2 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

Morais Imoveis

Ver o telefone

Chat Online

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

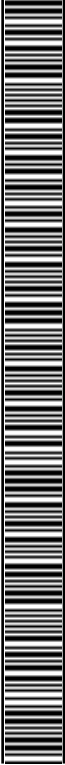
Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-atco-3-quartos-sendo-1-suite-master-2992441015.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: PJ5GT DDC5Y 2GY99 NZZGD



AMOSTRA 15



Casa - 240m² - 3 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 595.000
IPTU R\$ 137

Rua Sezinando Moro 265, Cruzeiro, São José dos Pinhais



212 m² tot.

240 m² útil

3 banheiros

4 vaga

3 quarto

1 suite

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

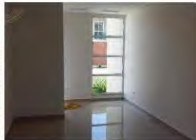
Contatar

Contato por WhatsApp

Ver o telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-240-m-por-r\\$-2976515877.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-240-m-por-r$-2976515877.html)

AMOSTRA 16



Casa - 160m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 670.000

Rua Ângelo Moro Redeschi 214, Cruzeiro, São José dos Pinhais



160 m² tot.

160 m² útil

3 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

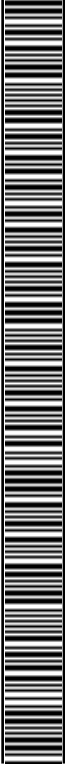
Contatar

Contato por WhatsApp

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-tres-quartos-com-suite-e-closet-cruzeiro-2932965814.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: PJ5GT DDC5Y 2GY99 NZZGD



AMOSTRA 17



Casa - 230m² - 4 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 900.000

IPTU R\$ 1.200

© Rua Apucarana 385, Cruzeiro, São José dos Pinhais



230 m² tot.

230 m² útil

3 banheiros

2 vaga

4 quarto

1 suite

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

Apolar Araucária

APOLAR

(41) 9111-1111

Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-cruzeiro-2996501436.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	4.040,92
intervalo de confiança	80%
n-1	16
n	17
t Student	1,337
desvio padrão	1058,713546
raiz de n	4,123105626
resultado	343,30918
inferior	3.697,61
superior	4.384,22
% em torno da média	0,1699
Grau III ≤ 30%	16,99%

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 Edificada(m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 4.040,92

Área Equiv. do terreno (m²) = 236,21m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 960.000,00

ANEXO III

Documentação do Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. JOSÉ DOS PINHAIS - PR.
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 2549 - FONE: 622

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU

C P F 002447759 - 15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 5.041=

FICHA

01=

RUBRICA

IMÓVEL: - O lote de terreno de gramado, sob numero onze (11) da quadra n.2(dois) de planta VILA FOGGIATTO II, situada no lugar denominado Braga, quadro urbano desta Cidade, medindo 12,00 mts. de frente para a rua n.01, por 36,47 mts. de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, dividindo com o lote n.10; 31,96 mts. pelo lado esquerdo, divide com o lote n.12 e, 12,82 mts. na linha de fundos, divide com o lote n.11 da planta Jardim Cruzeiro, com áreas total de 410,58m2. **PROPRIETARIA:** - Firma ULISSES NOGUEIRA & CIA. LTDA. com sede em Curitiba, a rua Brasílio Itiberê 3438 -Água Verde GGC 77 373 421/0001-92. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registro n.2 da matrícula 1721 livro 2 em data de 14.6.77 d/ Cartório. S.J.Pinhal, 29.12.77. Oficial. ---

R.1-5.041: - A firma Ulisses Nogueira & Cia. Ltda. devidamente representada - **PROMETEU VENDER** a IVO FERREIRA, brasileiro, casado, securitário, C.I. 720.875-Pr e CPF n.171 955 869-37, residente a rua Palmas n.562 nesta Cidade, - O LOTE objeto desta matrícula pela quantia de Cr\$.86.000,00 que será pago da seguinte forma: Cr\$.10.000,00 pago no ato da assinatura do contrato e, o restante Cr\$.76.000,00 será pago em 50 prestações, sendo dez de Cr\$.790,00; dez de Cr\$.1.140,00; dez de Cr\$.1.390,00; dez de Cr\$.1.850,00 e, dez de Cr\$.2.430,00 com vencimentos a partir de 19.06.1977 e a terminar em 19.7.1981, representadas por notas promissórias, conforme contrato particular n.06 firmado pelas partes em 19.05.1977, com as firmas reconhecidas. - S.J.Pinhal, 29 de dezembro de 1.977. ---
Oficial do Registro. ---

R.2-5.041: - De conformidade com o 1º Termo de Transferência firmado em 18/junho/79 com as firmas reconhecidas, Ivo Ferreira e sua mulher Lidia Foggiatto Ferreira, T.E. 78.095-1ª Zona, com a anuência da firma Ulisses Nogueira & Cia. Ltda - **CEDERAM** e **TRANSFERIRAM** todos os direitos e obrigações constantes do contrato objeto do RI, retro e, referentes ao lote n.11 da quadra 2 objeto desta matrícula - a MIGUEL REZENDE DA SILVA, brasileiro, - casado, motorista, C.I. RG 841.775-Pr e CPF 307.263.369-04, residente e domiciliado neste município, na Colônia Rio Grande. - São José dos Pinhais, 05 de março de 1980. ---
Oficial do Registro. ---

R.3-5.041: - Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 19 de setembro de 1.983, as fls. 174/vº, do livro - E-56, a firma Ulisses Nogueira & Cia. Ltda., já qualificada - devidamente representada, **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula a MIGUEL REZENDE DA SILVA, brasileiro, casado, motorista, portador da CI.841.775-Pr., inscrito no CPF/MF 307.263.369-04, residente à rua Joaquim Ferreira Claudino 729, nesta cidade, pela quantia de Cr\$.86.000,00 sem condições. Obs.: - O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de Cr\$.574.000,00 conforme talão nº0117/83. Certidão Negativa de Débito nº003307 expedida pelo IAPAS. São José dos Pinhais, 18 de agosto de 1.987. ---
Oficial. ---

AV.4-5.041 - Protocolo 240.181 de 13/04/2022 - **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202105.1823.01635079-IA-000, datado de 18/05/2021, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00011823120198160035 da 3ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível o imóvel desta matrícula de propriedade de MIGUEL**.
Continua no verso

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 5.041=

REZENDE DA SILVA (CPF/MF 307.263.369-04). Emol.: Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 18 de abril de 2022. Marcelo Soares de Oliveira Oficial - (NK) 1123J.8YqP2.RRHyr-mwaFw.cjJXt

AV.5-5.041 - Protocolo 249.427 de 09/12/2022 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202209.2814.02375467-IA-670, datado de 28/09/2022 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00005795420215090965 da 03ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/TR, aqui arquivada, faço constar que fica indisponível o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de MIGUEL REZENDE DA SILVA (CPF/MF 307.263.369-04). Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Funrejus 25%: R\$ 38,74. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 0,00 (incluídos na conta geral do processo nos termos do artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 12 de dezembro de 2022. Marcelo Soares de Oliveira Oficial/Esc. (CS) 1123J.4RqP5.EPYC7-WbyoW.cj8RW

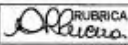
AV.6-5.041 - Protocolo 250.531 de 18/01/2023 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202301.1619.02511693-IA-120, datado de 13/01/2023 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00022302720168160036 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, aqui arquivada, faço constar que fica indisponível o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de MIGUEL REZENDE DA SILVA. Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Funrejus 25%: R\$ 38,74. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 0,00 (incluídos na conta geral do processo nos termos do artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 19 de janeiro de 2023. Marcelo Soares de Oliveira Oficial/Esc. (JPG) 1123J.4dqP5.bPWC7-cbanP.ejuRX

AV.7-5.041 - Protocolo 251.008 de 31/01/2023 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202301.3014.02534476-IA-170, datado de 30/01/2023 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 10005672520195029468 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP, aqui arquivada, faço constar que fica indisponível o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de MIGUEL REZENDE DA SILVA. Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Funrejus 25%: R\$ 38,74. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 0,00 (incluídos na conta geral do processo nos termos do artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 02 de fevereiro de 2023. Marcelo Soares de Oliveira Oficial/Esc. (CS) 1123J.4sqP5.rNm2-16zxy.ejttb

AV.8-5.041 - Protocolo 252.000 de 01/03/2023 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202302.0217.02541678-IA-210, datado de 02/02/2023 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 1000126-25.2020.5.02.0463 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP, aqui arquivada, faço constar que fica indisponível o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de MIGUEL REZENDE DA SILVA. Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Funrejus 25%: R\$ 38,74. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 0,00 (incluídos na conta geral do processo nos termos do artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 01 de março de 2023. Marcelo Soares de Oliveira Oficial/Esc. (VS) 1123J.pPqPX.PzbC7-G8Ez8.ejsbT

R.9-5.041 - Protocolo 252.540 de 14/03/2023 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora extraído dos autos nº 0002230-27.2016.8.16.0036, expedido pela 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, aqui arquivados (mandados), em que é exequente ESTADO DO PARANÁ (CNPJ/MF 76.416.940/0001-28), e executados MIGUEL REZENDE DA SILVA (CPF/MF 307.263.369-04) e MRS TRANSPORTE RODOVIARIO DE CARGAS LTDA. Continua na folha 2

SEGUIR

CONTINUAÇÃO		RUBRICA 	FICHA 5.041 / 2
(CNPJ/MF 03.624.463/0001-12), procedo o registro da PENHORA do imóvel objeto desta matrícula. Valor da ação: R\$ 400.994,02 (quatrocentos mil e novecentos e noventa e quatro reais e dois centavos). Data/Lugar: 13/03/2023, Curitiba-PR. Fiel depositário - Não consta. Emol.: R\$ 318,23 VRC 1.293,60. ISS: R\$ 6,3646. Fundep: R\$ 15,9115. Selo: R\$ 0,00 (valor do Funrejus e emolumentos incluídos na conta geral do processo conforme artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 27 de março de 2023.  Oficial/Esc.- (LD) SFRII.vJWNP.dHU2u-JwWLk.1123q//			
FUNARPEN  SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRII.vJzNP.dHU2u 5wMLk.1123q https://selo.funarpen.com.br		1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. Certidão emitida gratuitamente em virtude da determinação da 01ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR. Uso exclusivo pelo órgão requisitante, vedada sua utilização para outros fins. São José dos Pinhais 28 de março de 2023, 14.11.24h	



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Relatório das características do débito

DADOS DO DÉBITO			
Código: 5452046	Tributo: 1 - Imposto Predial e Territorial Urbano	Exercício: 2024	Valor: R\$ 789,18
Sit. Pagto.: Aberto	Data Geração: 09/12/2023	Sit. Dívida: Dívida Corrente	

DADOS DO CONTRIBUINTE	
Nome: MIGUEL RESENDE DA SILVA	
Inscrição Municipal:	Documento: 307.263.369-04
Endereço: RUA JOAQUIM FERREIRA CLAUDINO, 729, CRUZEIRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, 83010-420	

DADOS DO IMÓVEL				
Inscrição: 12.117.0020.0000		Código: 609650		
Endereço: RUA JOAQUIM FERREIRA CLAUDINO, 929, CRUZEIRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, 83010-420				
Conj. Habit:	Quadra: 2	Lote: 11	Apto:	Bloco:0
Loteamento:	Complemento:			

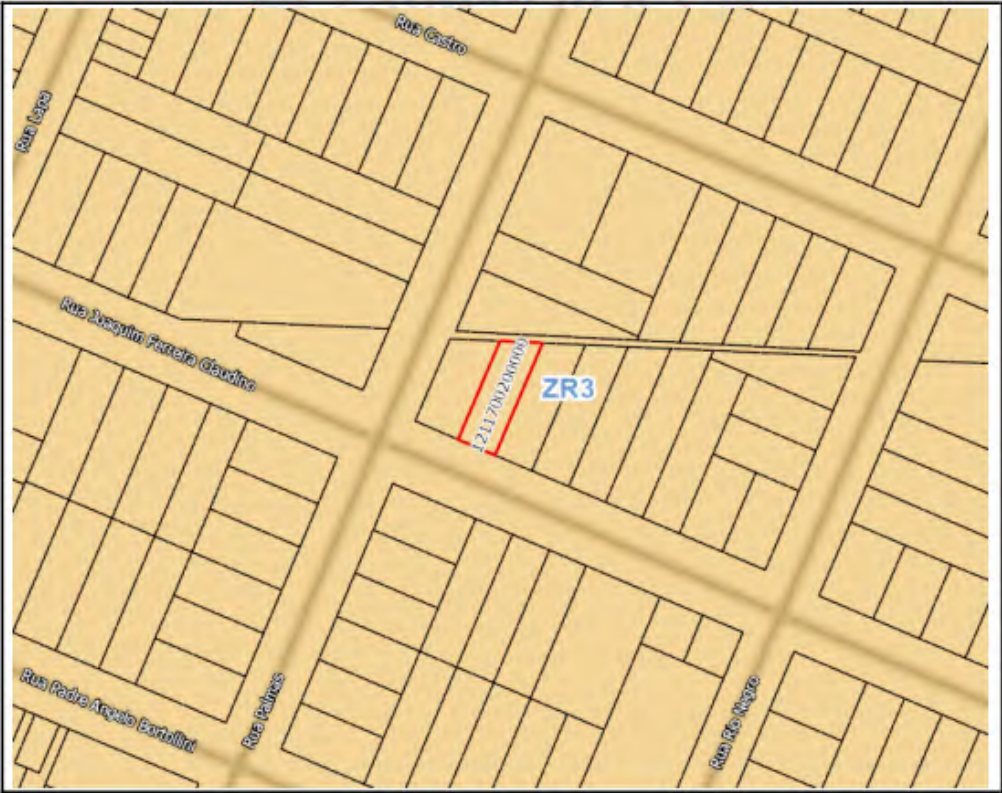
CARACTERÍSTICAS DO DÉBITO	
Descrição	Valor
VALOR VENAL TERRENO	91.142,81
VALOR VENAL EDIFICAÇÃO	59.420,75
VALOR VENAL	150.563,56
ÁREA CONSTRUIDA	236,21
ÁREA TERRENO	410,58
ALÍQUOTA	0,50
AREA CONSTRUIDA	240
ENTORNO	1
ESTAC RECUO	0
ESTAC LOCAL	N
MATRICULA SANEPAR	0000.0000
NUMERO EDIFICACAO	1
IMAGEM1	http://intranet.sjp/sistemas/arrecadall/obras/view/revi_anexos/172779.1.jpg
IMAGEM3	http://intranet.sjp/sistemas/arrecadall/obras/view/revi_anexos/172779.3.jpg
IMAGEM2	http://intranet.sjp/sistemas/arrecadall/obras/view/revi_anexos/172779.2.jpg
IMAGEM5	http://intranet.sjp/sistemas/arrecadall/obras/view/revi_anexos/172779.5.jpg
IMAGEM4	http://intranet.sjp/sistemas/arrecadall/obras/view/revi_anexos/172779.4.jpg
CARGA DESCARGA	20
TIPO EDIFICACAO	1
NUMERO PAVIMENTO	2
MATRICULA SANEPAR 1	0000.0000
RESIDE LOCAL	S
AREA UTILIZADA	240
RECUO	5
ESTAC INTERNO	3
TIPO CONSTRUCAO	0
DIGITALIZACAO	N

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: PJ5GT DDC5Y 2GY99 NZZGD

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.117.0020.0000	
Data: 13/07/2024	

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**. As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	
Logradouro: RUA JOAQUIM FERREIRA CLAUDINO	Loteamento: FOGGIATTO II - VILA
Número predial oficial: 929	Quadra: 2
Bairro: CRUZEIRO	Ofício: 1
Lote: 11	
Matrícula: 5041	

ANEXO IV
Fotos do Imóvel





















