



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 – Centro Cívico – Curitiba/PR – CEP.: 80.530-906 – Fone: (41) 3221-9797

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 234.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL nº 0000136-71.2021.8.16.0185 (PROJUDI)**, movida por GOVERNO DO PARANÁ – SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA (CNPJ 76.416.890/0001-89) em face de ANGELA MARIA MOCELIN GUENO (CPF 700.277.909-59), BRUNO FRANCISCO HIRT (CPF 055.756.479-43), EDUARDO LOPES DE SOUZA (CPF 792.301.219-91) e TATIANE DE SOUZA (CPF 026.780.389-39), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 38.195 do Registro de Imóveis de Colombo/PR, inscrição fiscal 02.04.001.0545.001.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 78
DENIZE APARECIDA DA SILVA ROSA
OFICIAL
JURACY LAZAROTTO DA SILVA
EMP. JURAMENTADA

REGISTRO GERAL

FICHA
01

I.R.

MATRÍCULA Nº 38.195

RUBRICA

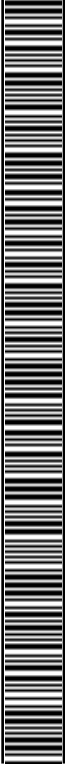
"Um lote de terreno sob nº 25 (vinte e cinco) da quadra "A" da Planta VILA AUGUSTA, situada neste Município e Comarca de Colombo-Pr. Com as seguintes características e confrontações: De quem da rua olha o imóvel, mede 13,00m. de frente para a rua Hélio Dalprá. Na lateral direita mede 31,00m. onde faz divisa com o lote nº 23. Na lateral esquerda mede 31,00m. onde faz divisa com o lote nº 27. Na parte dos fundos onde faz divisa com o lote nº 24, mede 13,00m. Com a área de 403,00m². Indicação Fiscal nº 02.04.001.210.001.

PROPRIETARIOS: DEOCLECIO VALENTE E S/M ARICLE MARIA COSTACURTA VALENTE, brasileiros, casados.

REGISTRO ANTERIOR: Havido pela transcrição nº 13.929 do livro 3-G deste Cartório. Colombo, 03 de Outubro de 1.991.

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,

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: PJVBC GGUJ4 CARBX 93HTD



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 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 sob nº 25 da quadra "A" da PLANTA VILA AUGUSTA, situada no Município e Comarca de COLOMBO-PR, com 13,00m de frente para a Rua Hélio Dalprá, na lateral direita mede 31,00m, na lateral esquerda mede 31,00m na parte dos fundos mede 13,00m, com a área de 403,00m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 38.195 do RI de Colombo/PR, inscrição municipal 02.04.001.0545.001;

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, constatou-se a existência de uma edificação sem valor comercial, como se observa nas fotos.

Localização: Rua Helio Dalpra, 164, Bairro Guaraituba, Colombo/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 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\$ 380.000,00	440,00	R\$ 863,64
2	R\$ 425.000,00	627,00	R\$ 677,83
3	R\$ 440.000,00	525,00	R\$ 838,10
4	R\$ 265.000,00	360,00	R\$ 736,11
5	R\$ 299.000,00	430,00	R\$ 695,35
6	R\$ 305.000,00	360,00	R\$ 847,22
7	R\$ 350.000,00	510,00	R\$ 686,27
8	R\$ 520.000,00	615,00	R\$ 845,53
9	R\$ 949.000,00	630,00	R\$ 1.506,35
10	R\$ 358.000,00	520,00	R\$ 688,46
11	R\$ 400.000,00	300,00	R\$ 1.333,33
12	R\$ 599.990,00	750,00	R\$ 799,99
13	R\$ 600.000,00	564,00	R\$ 1.063,83
14	R\$ 590.000,00	564,00	R\$ 1.046,10
15	R\$ 280.000,00	450,00	R\$ 622,22
16	R\$ 435.000,00	658,00	R\$ 661,09

17	R\$ 213.500,00	200,00	R\$ 1.067,50
18	R\$ 349.900,00	624,00	R\$ 560,74
19	R\$ 650.000,00	624,00	R\$ 1.041,67
20	R\$ 399.000,00	420,00	R\$ 950,00

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\$ 380.000,00	440,00	R\$ 863,64	1,022	1,022	R\$ 882,81
2	R\$ 425.000,00	627,00	R\$ 677,83	1,057	1,057	R\$ 716,34
3	R\$ 440.000,00	525,00	R\$ 838,10	1,034	1,034	R\$ 866,26
4	R\$ 265.000,00	360,00	R\$ 736,11	0,972	0,972	R\$ 715,64
5	R\$ 299.000,00	430,00	R\$ 695,35	1,016	1,016	R\$ 706,71
6	R\$ 305.000,00	360,00	R\$ 847,22	0,972	0,972	R\$ 823,66
7	R\$ 350.000,00	510,00	R\$ 686,27	1,061	1,061	R\$ 727,89
8	R\$ 520.000,00	615,00	R\$ 845,53	1,054	1,054	R\$ 891,40
9	R\$ 949.000,00	630,00	R\$ 1.506,35	1,057	1,057	R\$ 1.592,87
10	R\$ 358.000,00	520,00	R\$ 688,46	1,066	1,066	R\$ 733,76
11	R\$ 400.000,00	300,00	R\$ 1.333,33	0,929	0,929	R\$ 1.238,49
12	R\$ 599.990,00	750,00	R\$ 799,99	1,081	1,081	R\$ 864,57
13	R\$ 600.000,00	564,00	R\$ 1.063,83	1,043	1,043	R\$ 1.109,48
14	R\$ 590.000,00	564,00	R\$ 1.046,10	1,043	1,043	R\$ 1.090,99
15	R\$ 280.000,00	450,00	R\$ 622,22	1,028	1,028	R\$ 639,62
16	R\$ 435.000,00	658,00	R\$ 661,09	1,063	1,063	R\$ 702,88
17	R\$ 213.500,00	200,00	R\$ 1.067,50	0,916	0,916	R\$ 977,99
18	R\$ 349.900,00	624,00	R\$ 560,74	1,056	1,056	R\$ 592,24
19	R\$ 650.000,00	624,00	R\$ 1.041,67	1,056	1,056	R\$ 1.100,18
20	R\$ 399.000,00	420,00	R\$ 950,00	1,010	1,010	R\$ 959,86
MÉDIA AJUSTADA DO M²						R\$ 896,68

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\$ 896,68 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 15,91% 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 38.195 do Registro de Imóveis de Colombo/PR, **avalio o imóvel por R\$ 364.500,00 (Trezentos e Sessenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

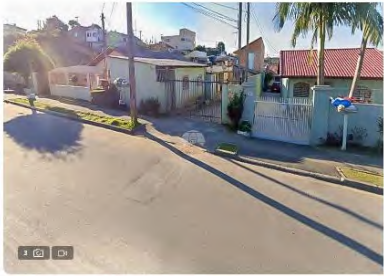
MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



Terreno - 100m²

Venda R\$ 380.000

© Rua Arlindo Andretta 285, São Gabriel, Colombo



440 m² tot. 100 m² útil 1 anos

Terreno à venda - em São Gabriel

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

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

Contatar

Ao enviar, você está concordando em [Termos e condições de uso](#) e [Políticas de privacidade](#)

Ágata Colombo

(041) 3 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-gabriel-2989714855.html>

AMOSTRA 02

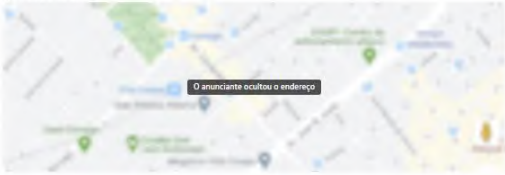


Terreno - 627m²

Venda R\$ 425.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



627 m² tot. 627 m² útil

Terreno à venda, 627 m² por R\$ 425.000,00 - Vila São Gabriel - Colombo/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

Ao enviar, você está concordando em [Termos e condições de uso](#) e [Políticas de privacidade](#)

PIMENTEL

41 9845 Ver o telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-627-m-por-r\\$-425.000-00-vila-sao-2989644585.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-627-m-por-r$-425.000-00-vila-sao-2989644585.html)

AMOSTRA 03



Terreno - 525m²

Venda R\$ 440.000

© Avenida Prefeito João Batista Stocco, São Gabriel, Colombo



ÓTIMO TERRENO COM COLOMBO, COM 530m², BEM LOCALIZADO

Contate o anunciante

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

Após enviar, você estará acionando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

ISIDORO IMÓVEIS

419964- Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-com-colombo-com-530m-bem-localizado-2954902212.html>

AMOSTRA 04



Terreno - 360m²

Venda R\$ 265.000

© Rua Francisco Dugonski, Guaraituba, Colombo



EXCELENTE TERRENO!!! 360m² DE ÁREA TOTAL, 650m ESTRADA DA RIBEIRA

Contate o anunciante

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

Após enviar, você estará acionando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

ISIDORO IMÓVEIS

419964- Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno!!!360m-de-area-total-650m-estrada-2982964835.html>

AMOSTRA 05

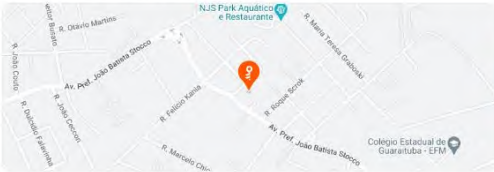


Terreno - 430m²

Venda R\$ 299.000

IPTU R\$ 300

© Rua Ana Couto, 54, São Gabriel, Colombo



430 m² tot. 430 m² útil 1 anos

Terreno de 430,30 m² Bairro São Gabriel Colombo

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](#)

Imóveis & Estão

(41) 99 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-430-30-m-bairro-sao-gabriel-colombo-2977765648.html>

AMOSTRA 06



Terreno - 360m²

Venda R\$ 305.000

© Rua Maria Izabel Tosin, Monza, Colombo



360 m² tot. 360 m² útil

EXCELENTE TERRENO!!! 360m² DE ÁREA TOTAL, BEM LOCALIZADO

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](#)

ISIDORIO IMÓVEIS

419964 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno!!!-360m-de-area-total-bem-2996351771.html>

AMOSTRA 07



Terreno - 510m²

Venda R\$ 350.000

📍 Rua Alzira Lovato Bontorin, Monza, Colombo



510 m² tot.

Terreno em Colombo-PR, situado em esquina, ideal para investidores da construção civil

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 Auto
Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-colombo-pr-situado-em-esquina-ideal-para-2983891537.html>

AMOSTRA 08



Terreno - 615m²

Venda R\$ 520.000

📍 Rua São João Batista, 1210, Fátima, Colombo



615 m² tot. 615 m² útil

Terreno para venda em Fátima de 615.00m²

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](#)

(17) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-fatima-de-615.00m-2999085243.html>

AMOSTRA 09



Terreno - 630m²

Venda R\$ 949.000

📍 Rua São Pedro 1132, Maracanã, Colombo



630 m² tot. 630 m² útil

TERRENO DE ESQUINA NO ALTO MARACANÃ, ÓTIMA TESTADA E POTENCIAL. PRÓXIMO À ESTRADA DA RIBEIRA.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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

BARCELONA IMÓVEIS
Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-no-alto-maracana-otima-testada-e-2985378213.html>

AMOSTRA 10



Terreno - 520m²

Venda R\$ 358.000

📍 Rua Altivo de Oliveira Gomes Júnior, Guaratuba, Colombo



520 m² tot. 520 m² útil

TERRENO COLOMBO, 520M², ALTO POTENCIAL CONSTRUTIVO, BEM LOCALIZADO

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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

SOCORRO IMÓVEIS
41996-6 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-colombo-520m-alto-potencial-construtivo-bem-2954588416.html>

AMOSTRA 11

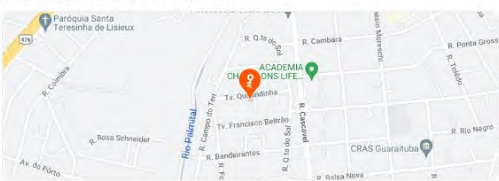


Terreno - 300m²

Venda R\$ 400.000

IPU R\$ 662

Travessa Quitandinha, 195, Guaraituba, Colombo



300 m² tot. 300 m² útil

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](#)

Ver o telefone

Terreno para venda em Guaraituba de 300.00m²

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-guaraituba-de-300.00m-2999557154.html>

AMOSTRA 12



Terreno - 750m²

Venda R\$ 599.990

Rua Califórnia, Guaraituba, Colombo



750 m² 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

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

Ver o telefone

Chat Online

TERRENO COM 750M² DE ÁREA TOTAL LOCALIZADO NO BAIRRO GUARAITUBA EM COLOMBO POR R\$ 599.990,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-750m-de-area-total-localizado-no-bairro-2992303699.html>

AMOSTRA 13



Terreno - 564m²

Venda R\$ 600.000

© Rua Cascavel 902, Guaraituba, Colombo



564 m² tot. 24 anos

Terreno à venda - em Guaraituba

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](#).

APOLAR Agente Chamagent

Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-guaraituba-2996885452.html>

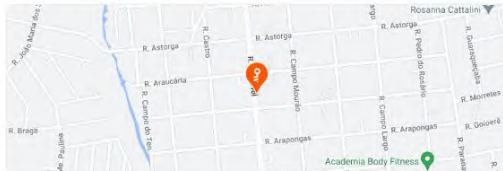
AMOSTRA 14



Terreno - 564m²

Venda R\$ 590.000

© Rua Cascavel, 1143, Guaraituba, Colombo



564 m² tot.

Terreno à venda - em Guaraituba

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](#).

DIUGO - SEMPRE IMOVEIS

413034 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-guaraituba-2989124909.html>

AMOSTRA 15



Terreno - 450m²

Venda R\$ 280.000

📍 Rua Pedro Rodrigues dos Santos 20, Santa Terezinha, Colombo



450 m² tot.

Terreno para Venda em Colombo, Santa Terezinha

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado 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](#)

EPS Imóveis

(41) 99 [Ver o telefone](#)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-colombo-santa-terezinha-2962482426.html>

AMOSTRA 16



Terreno - 658m²

Venda R\$ 435.000

IPU R\$ 980

📍 Rua Leonidas Alberti 1, Guaraituba, Colombo



658 m² tot.

Terreno para Venda em Colombo, GUARAITUBA

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado 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](#)

EPS IMOVEIS

[Ver o telefone](#) [Chat Online](#)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-colombo-guaraituba-2997877377.html>

AMOSTRA 17

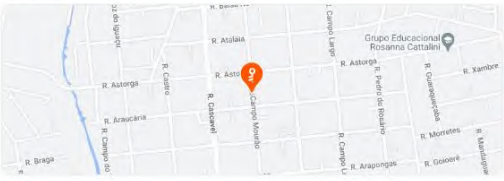


Terreno - 200m²

Venda R\$ 213.500

IPTU R\$ 125

© Rua Campo Mourão, 1978, Guaraituba, Colombo



200 m² tot. 200 m² útil

Terreno para venda em Guaraituba de 200.00m²

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](#)

 (17) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-guaraituba-de-200.00m-2999565315.html>

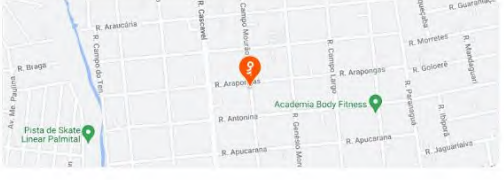
AMOSTRA 18



Terreno - 624m²

Venda R\$ 349.900

© Endereço não informado, Guaraituba, Colombo



624 m² tot.

Terreno PLANO, medindo 624m² (12x52), com rede de esgoto e em Rua asfaltada à venda, Guaraituba, Col

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](#)

 Ver o telefone Chat Online >

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-plano-medindo-624m-12x52-com-rede-de-2997415932.html>

AMOSTRA 19



Terreno - 624m²
Venda R\$ 650.000

© Rua Astorga, Guaraituba, Colombo



624 m² 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](#)

arbo Ver o telefone Chat Online

TERRENO COMERCIAL 12X52 A VENDA NO GUARAITUBA EM COLOMBO POR R\$650.000,00

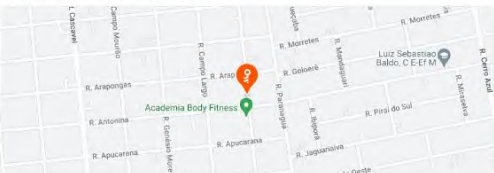
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-12x52-a-venda-no-guaraituba-em-2983902416.html>

AMOSTRA 20



Terreno - 420m²
Venda R\$ 399.000
IPTU R\$ 529

© Rua Pedro do Rosário, 845, Guaraituba, Colombo



420 m² tot. 420 m² útil

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](#)

14 (17) Ver o telefone

Terreno para venda em Guaraituba de 420.00m²

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-guaraituba-de-420.00m-2998782414.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)^(1/4) quando ≠ menor que 30%
Fa = (A/Ar)^(1/8) quando ≠ maior que 30%
Sendo:
Fa = fator área
A = área principal
Ar = área referência

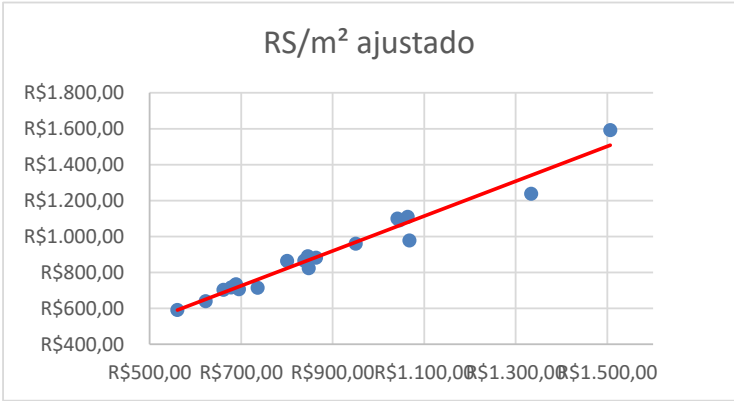
d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +....] / N

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

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada – t × (S÷√n)
L. superior = média ajustada + t × (S÷√n)

média	896,68
intervalo de confiança	80%
n-1	19
n	20
t Student	1,328
desvio padrão	240,2656511
raiz de n	4,472135955
resultado	71,34684362
inferior	825,33
superior	968,03
% em torno da média	0,1591
Grau III ≤ 30%	15,91%



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 Equivalente do Terreno(m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 896,68

Área Equiv. do terreno (m²) = 403,00m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 364.500,00

ANEXO III
Documentação do Imóvel

ONF

do Sistema de Registro de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA PROF. JOÃO BATISTA LOVATTO, 79
DENIZE APARECIDA DA SILVA ROSA
OFICIAL
JURACY LAZAROTTO DA SILVA
EMP. JURAMENTADA

REGISTRO GERAL

FICHA
01

LR

MATRÍCULA Nº 38.195

RUBRICA

"Um lote de terreno sob nº 25 (vinte e cinco) da quadra "A" da Planta VILA AUGUSTA, situada neste Município e Comarca de Colombo-Pr. Com as seguintes características e confrontações: De quem da rua olha o imóvel, mede 13,00m. de frente para a rua Hélio Dalprá. Na lateral direita mede 31,00m. onde faz divisa com o lote nº 23. Na lateral esquerda mede 31,00m. onde faz divisa com o lote nº 27. Na parte dos fundos onde faz divisa com o lote nº 24, mede 13,00m. Com a área de 403,00m2. Indicação Fiscal nº 02.04.001.210.001.

PROPRIETARIOS: DEOCLECIO VALENTE E S/M ARICLE MARIA COSTACURTA VALENTE, brasileiros, casados.

REGISTRO ANTERIOR: Havido pela transcrição nº 13.929 do livro 3-8 deste Cartório. Colombo, 03 de Outubro de 1.991.

" D. da Silva"

R.1- 38.195- **PARTILHA** - Conforme formal de Partilha, extraído dos Autos de ARROLAMENTO Sumário sob nº 380/91 datado de 11.09.91, expedido pela Juíza de Direito da Vara Cível da Comarca de Colombo-Pr., homologado por sentença em 09.09.91. O espólio de DEOCLECIO VALENTE, faz pagamento de 49% do imóvel objeto desta matrícula à **ARICLE MARIA COSTACURTA VALENTE**, brasileira, viúva, do lar, CI/RG Nº 698.289-Pr., CPF/MF nº 799403589-20. Pelo valor estimado em Cr\$ 800.000,00, a quantia de Cr\$ 392.000,00. Colombo, 18 de Outubro de 1.991.

" D. da Silva"

R.2- 38.195- **PARTILHA** - Conforme Formal de Partilha, extraído dos Autos de ARROLAMENTO Sumário sob nº 387/91 datado de 11.09.91, expedido pela Juíza de Direito da Vara Cível da Comarca de Colombo-Pr. homologado por sentença em 09.09.91, O espólio de DEOCLECIO VALENTE, faz pagamento de 51% do imóvel objeto desta matrícula à **ERSON LUIZ VALENTE**, casado com **MARCIA K. VALENTE**, brasileiros, ele do comércio, CI/RG nº 1.216.176-Pr. ela do lar, residentes neste Município de Colombo. Pelo estimado em Cr\$ 800.000,00, a quantia de Cr\$ 408.000,00. Colombo, 18 de Outubro de 1.991."

" D. da Silva"

MATRÍCULA Nº

SOLICITADO POR: MARCELO OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.836.358-** DATA: 19/06/2024 11:10:54 - VALOR: R\$ 15,95

CONTINUAÇÃO

R-3/38.195-Protocolo nº 85.360 de 24/01/2.001: COMPRA E VENDA:
Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelião de Guaraituba, aos 17/01/2.001, as fls. 071 do livro nº 80-E, ITBI-DAM sob nº 112/2.001 de Colombo, recolhimento R\$ 200,00. Como vendedores: **ARICLÊ MARIA COSTACURTA VALENTE**, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de Identidade sob nº 698.289-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 799.403.589-20, e **GERSON LUIZ VALENTE** e sua mulher **MARCIA KRAMBECK VALENTE**, brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens (na vigência da lei 6.515/77), ele do comércio, ela do lar, respectivamente portadores das cédulas de identidade sob nºs 1.216.176-PR e 1.776.553-1-PR e inscritos no CPF/MF sob nºs 222.721.359-00, residentes e domiciliados na Rodovia BR-476 (Estrada da Ribeira), Km. 6, nº 550, neste Distrito, **VENDEM** o imóvel objeto desta Matrícula à **AIRTO MILANI**, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens (anteriormente a Lei 6.515/77-09.05.1.964) com **Da. ANGELA CARMEM GUENO MILANI**, aposentado, portador da cédula de identidade sob nº 1.041.925-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 111.996.369-91 e **GILBERTO MILANI**, brasileiro, separado judicialmente, do comércio, portador da cédula de identidade sob nº 3.912.225-1-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 541.845.849-34, residentes e domiciliados respectivamente na Rua Carlos Prochaska, nº 194, Jardim Viviane, e Rua Travesa Vila Real, nº 90, Parque residencial Sta. Terezinha, neste Distrito, pelo valor de R\$ 10.000,00 e para efeitos fiscais R\$ 10.000,00. Sem Condições. Que os vendedores não são vinculados à instituição de Previdência Social como empregadores. Esta Transação foi comunicada à SRF pelo Tabelião. Não existem ações reais pessoais e reipersecutórias relativas ao imóvel. Custas: 3.060,00 (VRC). R\$ 236,00. COLOMBO, 25 de Janeiro de 2.001.

[Assinatura]

R-4/38.195 - Protocolo nº 141.473 em 14/04/2014: COMPRA E VENDA:
Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tab. Dist. de Guaraituba, aos 03/04/2014, às folhas nº 005 do livro nº 00191-E. Como vendedores: **AIRTO MILANI**, brasileiro, aposentado, portador da C.I. nº 1.041.925-PR, inscrito no CPF/MF nº 111.996.369-91, e sua esposa **ANGELA CARMEM GUENO MILANI**, brasileira, comerciante, portadora da C.I. nº 1.916.859SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº 026.461.699-53; casados sob o regime de Comunhão parcial de bens, em 09/05/1964, residentes e domiciliados à Rua Carlos Francisco Prochaska, 194, Jardim Viviane, na Cidade de Colombo/PR e **GILBERTO MILANI**, brasileiro, do comércio, portador da CI nº 3.912.225-1SSP/PR e inscrito no CPF nº 541.845.849-34, e sua esposa **LUCINEIA PRESTES MILANI**, do lar, portadora da CI nº 5.941.904-8SSP/PR, inscrito no CPF nº 900.891.389-53, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, conforme escritura de Pacto Antenupcial lavrada lavrada as fls. 159/160 do Livro 91-E, termo 5180 do Serviço Distrital de Guaraituba, da Comarca de Colombo-Pr, residentes e domiciliados a Rua Ana rosenente Trevisan, nº 361, São Dimas, na Cidade de Colombo-Pr, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **IVO GUENO**, brasileiro, do

SEQUE

SOLICITADO POR: MARCELO OLIVEIRA - CPF/CNPJ: *** 836.359-** DATA: 19/06/2024 11:10:54 - VALOR: R\$ 15,95

do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

FICHA
38.195/02F

CONTINUAÇÃO

comércio, portador da C.I. nº 1,307.776/PR, inscrito no CPF/MF nº 275.570.739-91, casado com **ANGELA MARIA MOCELIN GUENO**, sob o regime de Comunhão universal de bens, em 04/11/1991, conforme escritura pública de pacto antenupcial. lavrada às fls. 165 do Livro B-09, termo 2315 do Serviço Distrital de Guaraituba, da Comarca de Colombo-Pr, residentes e domiciliados à Rua Presidente Farias, 53, Colônia faria, na Cidade de Colombo-PR. Valor declarado pela parte R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Sem condições. Imposto de Trasnmissão de Bens Imóveis - ITBI sob nº 28275/2013 no valor de R\$ 2.628,95 valor para efeitos fiscais R\$ 131.447,61. Guia de FUNREJUS nº 14008963630057100 no valor de R\$ 140,00. A Doi foi emitida a SRF. pelo Tabelião. Custas: (4312 VRC) = R\$ 694,00. COLOMBO, 16 de abril de 2014.

MT **Adriana Maria Alberti**
Juramentada

R-5/38.195 - Protocolo nº 198.383 em 16/09/2022: PENHORA: Conforme Ofício nº 1004.2022 expedido em data de 31/05/2022, acompanhado do Termo de Penhora datado de 27/05/2022, e, Decisão datada de 01/08/2022, extraídos dos Autos de Execução Fiscal nº 0000136-71.2021.8.16.0185, em trâmite na 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba/PR, os quais ficam arquivados nesta Serentia, em que é EXEQUENTE: **GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA (CNEJ/MF nº 76.416.890/0001-89)**; e como EXECUTADOS: **ANGELA MARIA MOCELIN GUENO (CPF/MF nº 275.570.739-91)**, **BRUNO FRANCISCO HIRT (CPF/MF nº 055.756.479-43)**, **EDUARDO LOPES DE SOUZA (CPF/MF nº 792.301.219-91)** e **TATIANE DE SOUZA (CPF/MF nº 026.780.389-39)**; procedo ao presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantir a execução no valor de **R\$ 8.916.177,58 (oito milhões e novecentos e dezesseis mil e cento e setenta e sete reais e cinquenta e oito centavos)**. Examinado Ofício nº 1051/2022 à 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba/PR, solicitando a inclusão dos valores devidos ao Funrejus e emolumentos na conta final do processop. Selo Funarper: F3D5n.zOqLV.kmea2-HXXje.Y4Voy. COLOMBO, 16 de setembro de 2022.

Bel. Denize Ap. da Silva Ros.
Oficial

MC

SEGUIE

SOLICITADO POR: MARCELO OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.836.358-** DATA: 19/08/2024 11:10:54 - VALOR: R\$ 15,95



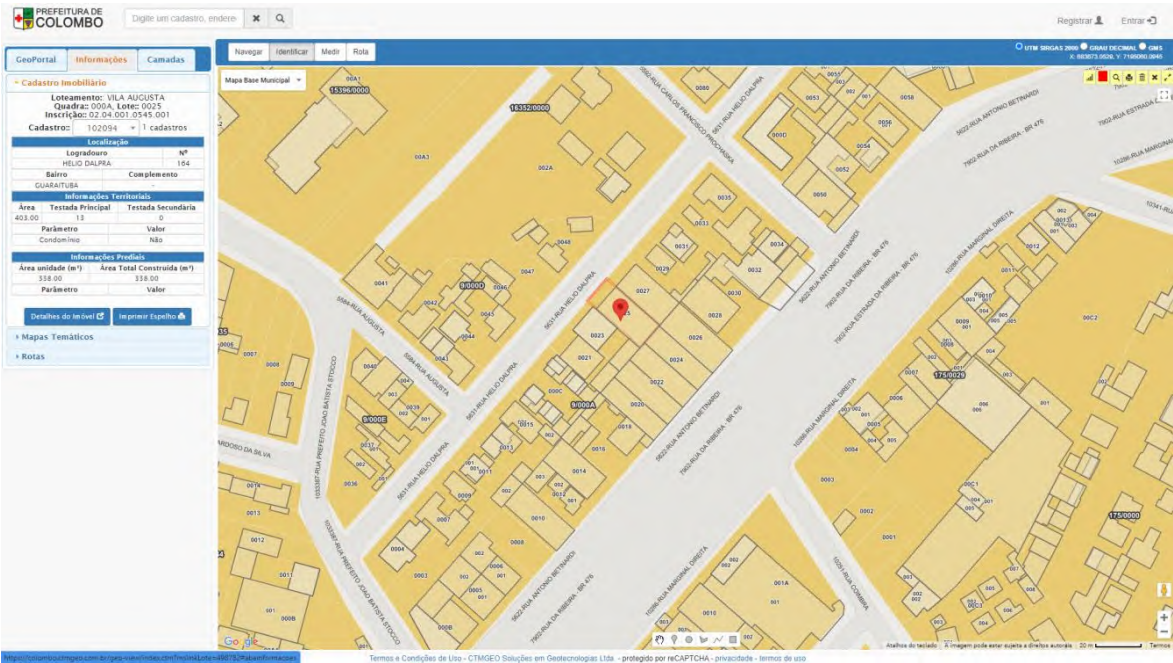
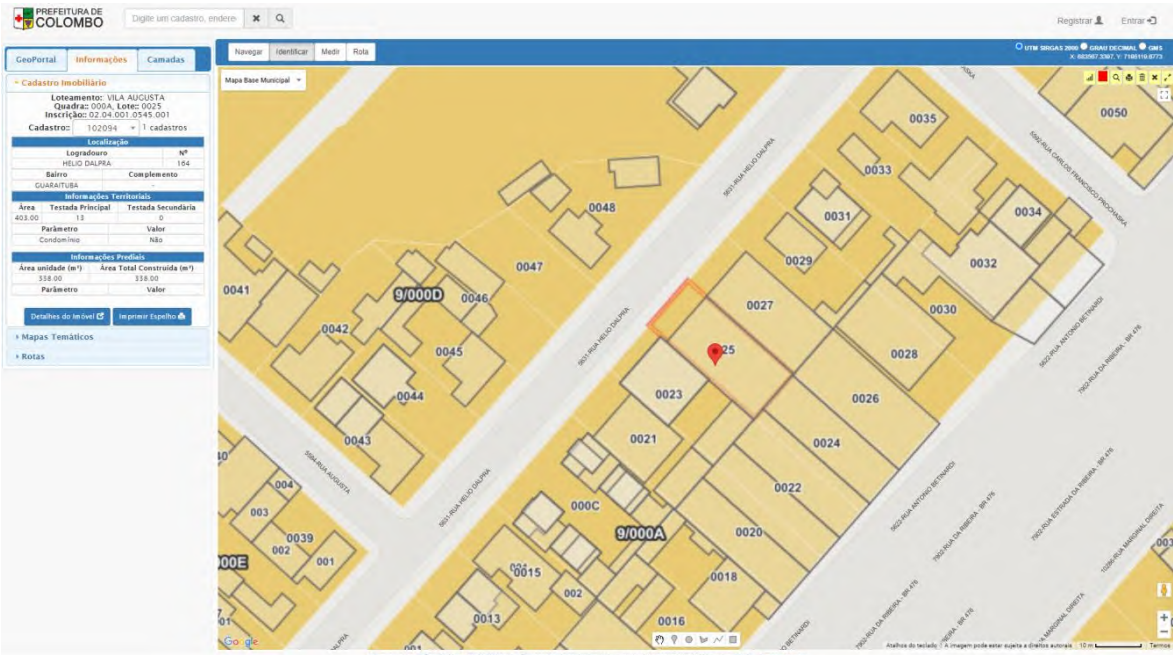
Município de Colombo
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta			
Cadastro:	102094	Inscrição:	02.04.001.0545.001
Data 19/08/2024			
Dados Cadastrais			
Loteamento:	VILA AUGUSTA	Quadra:	000A
Logradouro	HELIO DALPRA	Lote:	0025
Bairro:	GUARAITUBA	Número:	164
Área Lote	403,00	Testada Principal	13,00
Área Un. (m²):	338,00	Testada Secund. (m):	0,00
Núm. Unidades:	1	Área Total. (m²):	338,00



Informações Territoriais			
Condomínio	Não	Situação	Meio De Quadra
Topografia	Plano	Limitação	Sem Cerca/Muro
Levantado em escritório?		Pedologia	Firme
Ocupação	Construído	Patrimônio	Particular
Utilização	Comércio/Serviços	Imune/Isento	Não

Informações de Edificação			
Utilização	Comercial/Serviço	Alinhamento	Recuada
Cobertura	Cimento Amianto	Estrutura	Alvenaria
Instalação Elétrica	Aparente	Instalação Sanitária	Sem
Posicionamento	Conjugada	Revestimento	Sem
Situação	Frente	Estado Conservação	Regular
Piso	Terra Batida	Paredes	Sem
Forro	Sem	Tipo	Telheiro
Área Anterior		Código gerado na IPM para	
Imune/IP		ISENTO	SEM ISENÇÃO
Gera Carnê	Sim	LANÇAMENTO ENGLOBALADO	NAO
DEMAIS PROPRIETARIOS	NÃO POSSUI		



ANEXO IV
Fotos do Imóvel







