



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP.:80.530-906 - Fone:(41) 3253-7473

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 270.1, para instruir os **Autos nº 0011684-54.2007.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por MÔNICA SILVESTRE (CPF 536.380.009-82) em face de IZA BERNADETE GOMES DE OLIVEIRA (CPF 860.129.089-20) e JEFFERSON GROCHOSKI (CPF 035.010.779-39), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 12.081 do 1º RI de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 53.086.032.000-5.

REGISTRO DE IMÓVEIS
1.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 23-8331

TITULAR: ELBE POSPISSIL
C.P.F. 000515199 - 68

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

-sim-

MATRÍCULA Nº 12081

PRIMEIRA

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 1-B-1-B, subdivisão do lote nº 1-B-1 da planta José Olindo Stochero e outros, com a indicação fiscal nº 53-086-27.000 do Cadastro Municipal, situado no arrabalde do Pilarzinho nesta Capital, sem frente, localizado na parte dos fundos do lote 1-A que faz frente para a rua Des. Hugo Simas, tendo 35,00m (trinta e cinco metros) de extensão de um lado, onde limita com o lote fiscal 10.000, 30,50m (trinta metros e cinquenta centímetros) de outro lado, onde limita com o lote nº 1-B-1-A, tendo de largura de um lado 10,00m (dez metros), onde limita com o lote nº 1-B-2 e de outro lado 14,10m (quatorze metros e dez centímetros), onde limita com o lote 1-A ao qual será unificado, com a área de 302,53m², sem benfeitorias.*****

PROPRIETÁRIOS - VALENTIM DUDA (Id.RG.nº115.613-Pr e CPF nº017.461.979-00), vidraceiro e sua mulher Magdalena Duda (Id.RG.- nº1.298.901-Pr), do lar, brasileiros, casados, pelo regime de comunhão de bens, residentes à rua Hugo Simas nº 5.300, nesta Capital.*****

REGISTRO ANTERIOR - R-1 da matrícula nº 537 do Registro Geral deste cartório, datado de 21 de maio de 1.976.*****

Curitiba, 21 de junho de 1.982. O Oficial:

Marcelo Soares de Oliveira

R-1- **12081** - Por escritura pública lavrada às fls. 390 do livro 171, aos 23 de março de 1.982, nas notas do tabelião distrital do Taboão desta Capital, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº 27.833/82-D, VALENTIM DUDA e sua mulher Magdalena Duda, com as identificações e qualificações supra, venderam o imóvel a que se refere esta matrícula a IZA BERNADETE GOMES DE OLIVEIRA (Id.nº1.315.938-Pr CPF nº085.115.009-87), brasileira, casada, do lar, residente à rua Des. Hugo Simas nº 3.520, nesta Capital, pela importância de Cr\$300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), dos quais Cr\$15.000,00 (quinze mil cruzeiros) foram pagos anteriormente em moeda corrente e legal do país, de cuja importância eles vendedores disseram dar plena e irrevogável quitação, devendo o saldo restante de Cr\$285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil cruzeiros) ser pago através de 17 (dezesete) notas promissórias assim discriminadas: 09 (nove) notas promissórias no valor de Cr\$15.000,00 (quinze mil

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

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT - Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra", sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

3. BEM A SER AVALIADO: Lote de terreno sob nº 1-B-1-B, subdivisão do Lote nº 1-B-1 da PLANTA JOSÉ OLINDO STOCHERO E OUTROS, situado no Arrabalde do Pilarzinho nesta Capital, sem frente, localizado na parte dos fundos do lote 1-A que faz frente para a Rua Des. Hugo Simas, tendo 35,00m de extensão de um lado, 30,50m de outro lado, tendo de largura de um lado 10,00m e de outro lado 14,10m, com a área de 302,53m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 12.081 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 53.086.032.000-5.

Localização: Av. Desembargador Hugo Simas, 2600, Bairro Pilarzinho, Curitiba/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 14 (quatorze) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 4.250.000,00	2824,00	R\$ 1.504,96
2	R\$ 1.910.000,00	2170,00	R\$ 880,18
3	R\$ 749.000,00	600,00	R\$ 1.248,33
4	R\$ 325.000,00	360,00	R\$ 902,78
5	R\$ 840.000,00	737,00	R\$ 1.139,76
6	R\$ 2.300.000,00	3511,00	R\$ 655,08
7	R\$ 550.000,00	670,00	R\$ 820,90
8	R\$ 1.990.000,00	1155,00	R\$ 1.722,94
9	R\$ 1.150.000,00	645,00	R\$ 1.782,95
10	R\$ 400.000,00	331,00	R\$ 1.208,46
11	R\$ 596.000,00	596,00	R\$ 1.000,00
12	R\$ 699.000,00	403,00	R\$ 1.734,49
13	R\$ 550.000,00	786,00	R\$ 699,75
14	R\$ 1.400.000,00	719,00	R\$ 1.947,15

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 (m ²)	VALOR (m ²)	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 4.250.000,00	2824,00	R\$ 1.504,96	1,322	1,322	R\$ 1.989,69
2	R\$ 1.910.000,00	2170,00	R\$ 880,18	1,279	1,279	R\$ 1.125,99
3	R\$ 749.000,00	600,00	R\$ 1.248,33	1,089	1,089	R\$ 1.359,89
4	R\$ 325.000,00	360,00	R\$ 902,78	1,022	1,022	R\$ 922,62
5	R\$ 840.000,00	737,00	R\$ 1.139,76	1,118	1,118	R\$ 1.273,94
6	R\$ 2.300.000,00	3511,00	R\$ 655,08	1,359	1,359	R\$ 889,98
7	R\$ 550.000,00	670,00	R\$ 820,90	1,104	1,104	R\$ 906,67
8	R\$ 1.990.000,00	1155,00	R\$ 1.722,94	1,182	1,182	R\$ 2.037,03
9	R\$ 1.150.000,00	645,00	R\$ 1.782,95	1,099	1,099	R\$ 1.959,91
10	R\$ 400.000,00	331,00	R\$ 1.208,46	1,011	1,011	R\$ 1.222,12
11	R\$ 596.000,00	596,00	R\$ 1.000,00	1,088	1,088	R\$ 1.088,45
12	R\$ 699.000,00	403,00	R\$ 1.734,49	1,036	1,036	R\$ 1.797,79
13	R\$ 550.000,00	786,00	R\$ 699,75	1,127	1,127	R\$ 788,45
14	R\$ 1.400.000,00	719,00	R\$ 1.947,15	1,114	1,114	R\$ 2.169,67

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\$ 1.395,16 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 25,44% 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 12.081 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

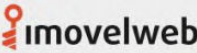
ANEXO I

Pesquisa de Mercado

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: PJXD9 N4GWV 29ADH DNZ7B



AMOSTRA 01

Terreno à venda, 2824 m² por R\$ 4.250.000,00 - Bom Retiro - Curitiba/PR 

Anunciante: **ER Lopes Acessoria Imobiliária**

Valor	R\$ 4.250.000
--------------	----------------------

 **Área total:** 2.824m²
 **Área útil:** 2.824m²

EXCELENTE OPORTUNIDADE DE TERRENO NO BOM RETIRO

*A ERLOPES IMÓVEIS, vende um excelente terreno com uma testada de 26,20 mts, totalizando uma área de 2.824,00 M2, em uma excelente localização, quase em frente a tv bandeirantes, próximo da universidade do meio ambiente, parques tingui, Tanguá, São Lourenço, bosque do alemão, ópera de arame e vários outros pontos turístico, região nobre da cidade, com fácil acesso ao centro e vários bairros centrais, zoneamento ZR 2, mas e de acordo com o decreto 246 da Prefeitura, onde estabelece condições especiais de aproveitamentos para terrenos integrantes de setor especial de área verdes, com isto o terreno tem uma capacidade de potencial especial, mediante apresentação de estudos e aprovação dos órgãos competentes.

ESTUDA PROPOSTA
VALE A PENA CONFERIR, MARQUE UMA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES!!!!!! - 18/09/2023

Áreas Comuns
Acesso asfaltado

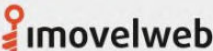




📍 Avenida Desembargador Hugo Simas 2580, Bom Retiro, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2824-m-sup2--por-r\\$4.250.000-bom-2970090458.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2824-m-sup2--por-r$4.250.000-bom-2970090458.html)

AMOSTRA 02

Terreno à venda, 2170 m² por R\$ 1.910.000,00 - Bom Retiro - Curitiba/PR 

Anunciante: **Norvalpa Imóveis**

Valor	R\$ 1.910.000
--------------	----------------------

 **Área total:** 2.170m²
 **Área útil:** 2.170m²

Imóvel com duas testadas. Sendo uma para Av. Hugo Simas n.º 2320 e Rua Maria Ballim Baroni. Medindo **VER DADOS** x

VER DADOS = 2.170,00M2. Com topografia em declive. Local com toda infra estrutura e com acesso rápido ao centro de Curitiba. Prox do Bosque do Alemão, Tanguá e Tingui. Rádio Transamérica, BandNews, Unilivre, Corpo de Bombeiros. ZR2 Setorial 2 - 17/09/2023

Áreas Comuns
Acesso asfaltado





📍 Avenida Desembargador Hugo Simas 2320, Bom Retiro, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2170-m-sup2--por-r\\$1.910.000-bom-2965584957.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2170-m-sup2--por-r$1.910.000-bom-2965584957.html)

AMOSTRA 03

Terreno a venda no Bairro Vista Alegre 

Anunciante: **PASTRE IMÓVEIS**

Valor	R\$ 749.000
 Área total: 600m²	
 Área útil: 600m²	
 Idade do imóvel: 2 anos	

Ótimo terreno a venda
Com 600m² - 15,70 de frente .
Terreno face norte , ZR1
Obs: O anúncio se refere apenas ao terreno, lote 08B e não a casa que está sendo construída .
Possibilidade de construção 150 M2 no térreo e 150 M2 no segundo pavimento.
** O imóvel está em processo de regularização documental- prazo previsto 90 dias **

Para maiores informações entrem em contato
* As visitas precisam ser previamente agendadas **





📍 Santa Cecilia,343 , Vista Alegre, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-vista-alegre-2983004282.html>

AMOSTRA 04

Terreno, Pilarzinho, Curitiba, PR 

Anunciante: **Alberto Imóveis Curitiba**

Valor	R\$ 325.000
 Área total: 360m²	
 Área útil: 52m²	

Casas à venda em Curitiba

Pilarzinho

Casa com 2 Quartos à venda, 52m² -
- Pilarzinho, Curitiba - PR

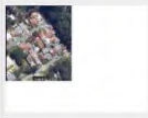
52 m²
2 quartos
2 vagas
1 banheiro

Descrição Casa com 2 Quartos à venda - Pilarzinho
A casa no bairro Pilarzinho possui 52 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro

Ótimo Terreno Plano para venda no Bairro Pilarzinho, de 360m², medindo 12 metros de frente por 30 metros de profundidade. Murado. Zr-2 Área Total Construída: 52,20 m²

Terreno ideal para construção de até unidades de sobrados.
Ótima localização, área residencial, em rua sem saída, seguro, próximo de comércio da região. próximo ao parque Tanguá e tem fácil ao centro da cidade, 14 min (7,6 km) do shopping Mueller .





📍

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-pilarzinho-curitiba-pr-2980549385.html>



AMOSTRA 05

IMOBILIARIA JUVEVE VENDE TERRENO PILARZINHO ZR2 CRUZ DO PILARZINHO SAO DOMINGOS, 166

Anunciante: **Imobiliária Juvevê Vendas**

Valor **R\$ 840.000**

Área total: 737m²

Área útil: 737m²

O LOTE/TERRENO NO BAIRRO PILARZINHO POSSUI 737 METROS QUADRADOS

ZONEAMENTO: ZR 2 - ZONA RESIDENCIAL 2

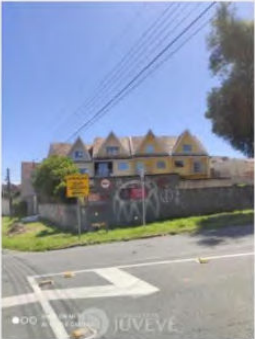
TERRENO MUITO BEM LOCALIZADO, UMA QUADRA DA CRUZ DO PILARZINHO, ENTRE AS RUAS ISNACIO OSUR E ANTONOR GUMARÃES, I QUADRA RAPOSO TAVARES

DOCUMENTAÇÃO 100%
18,00M X 15,50M E 9,75 METROS POR 42,71 (DOIS TERRENOS COM MATRÍCULA SEPARADA MAS VENDA SOMENTE JUNTOS)

INDICAÇÃO FISCAL [VER DADOS](#) .000-8 / [VER DADOS](#) .000-3

NÃO ACEITA PERMUTA.

Características generales
(terreno)





SAO DOMINGOS 166, Pilarzinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imobiliaria-juveve-vende-terreno-pilarzinho-zr2-cruz-2977976808.html>

AMOSTRA 06

Terreno ZR2 - Pilarzinho - REbrokers

Anunciante: **REBROKERS**

Valor **R\$ 2.300.000**

Área total: 3.511m²

Super Terreno ZR2 - 3.511m² - Pilarzinho - REbrokers Imóveis

Com muita área verde no entorno e várias vias de acesso, área total de 3.511m².

Zoneamento: ZR2

LOCALIZAÇÃO:
Rua Oscar de Abreu Finkensieper, 205 - Pilarzinho - Curitiba - PR

CONDIÇÕES:
Valor: R\$ 2.300.000,00*

Gostou? Agende uma visita com um de nossos consultores.

*Os valores podem ser alterados sem aviso prévio.
- REbrokers

Características generales





Oscar de Abreu Finkensieper 205, Pilarzinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr2-pilarzinho-rebrokers-2965722670.html>



AMOSTRA 07

Excelente Terreno 670.00m² - Vista Alegre das Mercês a 5 minutos do Centro Cívico

imovelweb

Anunciante: **MARCOS MELECH CORRETOR DE IMÓVEIS**

Valor	R\$ 550.000
Área total: 670m ²	
Área útil: 670m ²	
Idade do imóvel: 1 ano	

Terreno aproximadamente 670.00m² em processo de regularização, com aproximadamente 670m² em excelente localização próximo a Universidade Tuiuti Schaffer, canal 4, Rede Bandeirante de Televisão, parques Bosque do Alemão, Parque Vista Alegre das Mercês, Memorial Ucraniano, Universidade Livre do Meio Ambiente. Frente com 17 metros, murado 2.50 altura, com excelente vista panorâmica a 5 minutos do Centro Cívico, com total infraestrutura, lojas comerciais, linha de ônibus (mercês Guanabara). Local excelente para morar. Aceito propostas. Marque sua visita.





Rua Helena Brusch Sartori, Pilarzinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-670.00-m-sup2--vista-alegre-das-2929755097.html>

AMOSTRA 08

Terreno à venda, 1155 m² por R\$ 1.990.000,00 - Bom Retiro - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **Gouveia Imóveis**

Valor	R\$ 1.990.000
Área total: 1.155m ²	
Área útil: 1.155m ²	

Ótimo terreno para sobrados em condomínio de alto padrão, em rua sem saída. Terreno plano, 2/2. Taxa de ocupação 50%, coeficiente 1 estuda propostas parte em permuta. Commodidades: Murado. Para maiores informações entre em contato, tire sua dúvida e ou marque uma visita com nossos corretores. Venha negociar com a Gouveia Imóveis! Telefone (41) [VER DADOS](#) / [VER DADOS](#).

endereço: R.Maj. Fabriciano do Rêgo Barros 1125 - Hauet, Curitiba PR

Atualizado em 13/07/2023 - 18/09/2023

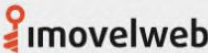




Rua Antônio Chella 354, Bom Retiro, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1155-m-sup2--por-r\\$1.990.000-bom-2964982284.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1155-m-sup2--por-r$1.990.000-bom-2964982284.html)

AMOSTRA 09

Terreno à venda - no Bom Retiro 

Anunciante: **JBA IMÓVEIS**

Valor **R\$ 1.150.000**

 **Área total: 645m²**

Terreno plano, ZR2 - Zona Residencial 2 - para construir 5 sobrados, localizado no excelente jardim Schaffer, a melhor localização do Bairro Bom Retiro, próximo a comércio e escolas, bosque alemão, a uma quadra da Av. Desembargador Hugo Simas.

Metragens:

- Frente: 12 metros;
- Lateral direita: 56,50 metros;
- Lateral esquerda: 51,57 metros;
- Fundos: 12,70 metros;
- Total 645,26 m².

Venha conhecer o terreno!

Os preços e as condições de pagamento, neste momento, são apenas orientativos, pois poderão sofrer alterações futuramente, como também esta unidade poderá não estar mais disponível. Consulte o corretor para obter informações atualizadas sobre este imóvel.

Características generales





📍 Raquel Prado 1372, Bom Retiro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bom-retiro-2980811492.html>

AMOSTRA 10

TERRENO NO PILARZINHO 

Anunciante: **Get House Imóveis**

Valor **R\$ 400.000**

 **Área total: 331m²**

-BAIXOU-
Terreno no Bairro Pilarzinho, com 330,59m², ideal para construção de sobrados, próximo ao Parque Tingui.

- Zoneamento ZR-2
- Medidas:
Frente e Fundo: 13,00 metros.
Lados Dir e Esq: 25,78 e 25,80 metros.
Total: 330,59m².

Obs: No terreno tem uma casa com 80,30m², não averbada.

Proximidades:

- Parque Tingui.
- Derrama comércio, panificadora, posto de gasolina, farmácia, supermercado.

*Os valores anunciados podem sofrer alterações sem aviso prévio. Agende sua visita com um dos nossos consultores especialistas!

[VER DADOS](#)

41 [VER DADOS](#)

Características generales





📍 Rua Gardênio Scorzato 1528, Pilarzinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-pilarzinho-2978263354.html>



AMOSTRA 11

Terreno à venda, 596 m² por R\$ 596.000,00 - Pilarzinho - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **Imoveis Boulevard Ltda**

Valor	R\$ 596.000
--------------	--------------------

Área total: 596m²

Área útil: 596m²

Excelente oportunidade para construtores e investidores investirem, terreno no Pilarzinho, próximo aos demais comércios essenciais.

Área total: 596m²
Testada: 11m X 35,50m X 23,10m
Zonamento: ZR2

Indicação Fiscal: **VER DADOS** -7

Entre agora mesmo em contato com Imoveis Boulevard e tenha a garantia do melhor atendimento e todo suporte necessário para a realização de um bom atendimento.
Valores e descritiva podem sofrer alterações a qualquer momento. - 17/09/2023



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-596-m-sup2--por-r\$596.000-2971593825.html

AMOSTRA 12

TERRENO VISTA ALEGRE, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PARA INVESTIMENTO

imovelweb

Anunciante: **ISIDORIO IMÓVEIS**

Valor	R\$ 699.000
--------------	--------------------

Área total: 403m²

Área útil: 403m²

Idade do imóvel: 13 anos

TERRENO ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE SOBRADOS.

LIGUE AGORA E AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES

SOMOS CORRESPONDENTES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DEMAIS BANCOS. GARANTIMOS PROCESSO DE FINANCIAMENTO, FGTS, COM AGILIDADE E EFICIÊNCIA.

REF.T0064



Rua João Tschannerl, Vista Alegre, Curitiba

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vista-alegre-otima-localizacao-para-2949124354.html

AMOSTRA 13

Terreno à venda, 786 m² por R\$ 550.000,00 - Pilarzinho - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **REDE URBANA**

Valor	R\$ 550.000
--------------	--------------------

Área total: 786m²

Terreno Pilarzinho
Rua Victor Benato, 481

Terreno localizado próximo a Universidade Livre do Meio, Rádio Band News, Barcelona Futebol.

Área Técnica:
Área total: 786m²
Frente com 12m x 60 de fundos
Topografia: Declive

Ind.Fiscal: [VER DADOS](#)

Zoneamento: ZR2
Com as liberações de podas de todas as árvores
Projeto

Características generales
(.)





Rua Victor Benato 481, Pilarzinho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-786-m-sup2--por-r\\$550.000-2985017363.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-786-m-sup2--por-r$550.000-2985017363.html)

AMOSTRA 14

Terreno à venda - em Pilarzinho

imovelweb

Anunciante: **Apolar Ecoville**

Valor	R\$ 1.400.000
--------------	----------------------

Área total: 719m²

Idade do imóvel: Breve lançamento

Terrenos Zr-2 a venda com 719m² no bairro Pilarzinho

Terreno com 13m de testada:
Contém 4 residências não averbadas sem valor comercial:

INSC. IMOBILIÁRIA [VER DADOS](#) -6

Terreno com excelente localização, estando perto do Parque Vista Alegre, e diversos pontos de interesse, como supermercados, farmácias, postos de gasolina e diversos outros comércios da região..

Dúvidas e visitas com Paulo Longo (41) 9 [VER DADOS](#)

CRECI:





Rua Carlos Garbaccio 310, Pilarzinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pilarzinho-2978982389.html>

ANEXO II

Memória de Cálculo

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: PJXD9 N4GWV 29ADH DNZ7B



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização

Área útil: $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

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

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

média	1.395,16
intervalo de confiança	80%
n-1	13
n	14
t Student	1,350
desvio padrão	491,7803318
raiz de n	3,741357387
resultado	177,435660
inferior	1.217,72
superior	1.572,59
% em torno da média	0,2544
Grau III ≤ 30%	25,44%



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 do terreno(m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 1.395,16

Área Equiv. do terreno (m²) = 302,53m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 425.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel

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: PJXD9 N4GWV 29ADH DNZ7B



REGISTRO DE IMÓVEIS
1.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 2343331

TITULAR: ELBE POSSIBIL
C.P.F. 000515199-68

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

-Sim-

MATRÍCULA Nº 12081

RECEBIDA

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 1-B-1-B, subdivisão do lote nº 1-B-1 da planta José Olindo Stochero e outros, com indicação fiscal nº 53-086-27.000 do Cadastro Municipal, situado no arrabalde do Pilarzinho nesta Capital, sem frente, localizado na parte dos fundos do lote 1-A que faz frente para a rua Des. Hugo Simas, tendo 35,00m (trinta e cinco metros) de extensão de um lado, onde limita com o lote fiscal 10.000, 30,50m (trinta metros e cinquenta centímetros) de outro lado, onde limita com o lote nº 1-B-1-A, tendo de largura de um lado 10,00m (dez metros), onde limita com o lote nº 1-B-2 e de outro lado 14,10m (quatorze metros e dez centímetros), onde limita com o lote 1-A ao qual será unificado, com a área de 302,53m², sem benfeitorias.*.*.*.*.*.

PROPRIETÁRIOS - **VALENTIM DUDA** (Id.RG.nº115.613-Pr e CPF nº017.461.979-00), vidraceiro e sua mulher **Magdalena Duda** (Id.RG.nº1.298.901-Pr), do lar, brasileiros, casados, pelo regime de comunhão de bens, residentes à rua Hugo Simas nº 5.300, nesta Capital.*.*.*.*.*.

REGISTRO ANTERIOR - R-1 da matrícula nº 537 do Registro Geral de Curitiba, datado de 21 de maio de 1.976.*.*.*.*.*.

Curitiba, 21 de junho de 1.982. O Oficial:

R-1- 12081 - Por escritura pública lavrada às fls. 990 do livro 171, aos 23 de março de 1.982, nas notas do tabelião distrital do Taboão desta Capital, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº 27.833/82-D, **VALENTIM DUDA** e sua mulher **Magdalena Duda**, com as identificações e qualificações supra, venderam o imóvel a que se refere esta matrícula a **IZA BERNARDETE GOMES DE OLIVEIRA** (Id.nº1.315.938-Pr e CPF nº085.115.009-87), brasileira, casada, do lar, residente à rua Des. Hugo Simas nº 3.520, nesta Capital, pela importância de R\$300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), dos quais R\$15.000,00 (quinze mil cruzeiros) foram pagos anteriormente em moeda corrente e legal do país, de cuja importância eles vendedores disseram dar plena e irrevogável quitação, devendo o saldo restante de R\$285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil cruzeiros) ser pago através de 17 (dezesete) notas promissórias assim discriminadas: 09 (nove) notas promissórias no valor de R\$15.000,00 (quinze mil cruzeiros) cada uma; 07 (sete) notas promissórias no valor de R\$20.000,00 (vinte mil cruzeiros) cada uma e 1 (uma) nota promissória no valor de R\$10.000,00 (dez mil cruzeiros), com vencimento a primeira delas para o dia 20 de abril de 1.982 e as demais no mesmo dia de cada mês subsequente ao vencido, emitidas pela compradora em favor do vendedor marido, que as recebeu, conferiu e achou exatas, ficando a transação subordinada ao pacto comissório estabelecido no Código Civil. (Prot.nº27.833 de 20-04-82-tit-2695058-1 - Aval.R\$1.700.000,00-custas:3,0 VRC=R\$15.000,00-1st/jra-Cart.Taboão). Curitiba, 21 de junho de 1.982. O Oficial:

R-2-12.081 - (Prot. 164.269 de 28/10/2009 - ARRESTATO)

SEGUIR NO VERSO

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 0183725CEAA0000000656421A

pag. 1
14/01/2021 09:54:35
Continua na página 02



www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por JAVIANA PEREIRA DE SOUZA - 1401120211023 PROTOCOLO: 02/10/2009/488700

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: PJXD9 N4GWV 29ADH DNZ7B

CONTINUAÇÃO

Nos autos de Ação de Despejo nº 1223/2007 do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Capital, em que é requerente **MÔNICA SILVESTRE** e requeridos **JEFFERSON GROCHOSKI** e **IZA BERNADETE GOMES DE OLIVEIRA**, o imóvel que consta desta matrícula, foi objeto de **arresto**, para garantir o valor da execução em ditos autos no total de R\$11.995,17 (onze mil, novecentos e noventa e cinco reais e dezessete centavos). Ficam arquivados nesta serventia sob nº 164.269/2009-D, o auto de arresto lavrado nos aludidos autos aos 31 de julho de 2009 e a documentação a ele apensa. (Custas: 783 VRC - R\$82,21 - Funrejus: R\$23,99 - jkn/as-Part.). Curitiba, 04 de novembro de 2009. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araújo
Escritor

R-3-12.081 - (Prot. 187.875 de 14/08/2012 - **PENHORA**) - Nos autos de Ação de Despejo Falta Pagto sob nº 1223/2007 do Juízo de Direito do Cartório da 4ª Vara Cível desta Capital, em que é requerente **MONICA SILVESTRE** e requeridos **JEFFERSON GROCHOSKI** e outro, o imóvel que consta desta matrícula foi objeto de **penhora**, para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$20.891,89 (vinte mil, oitocentos e noventa e um reais e oitenta e nove centavos). Ficam arquivados neste ofício sob nº 187.875/2012-D, o termo de penhora lavrado nos respectivos autos aos 19 de junho de 2012 e documentação a ele apensa. (Custas: 1053 VRC - R\$148,47 - Funrejus: R\$41,78 - jkn/as-Part.). Curitiba, 21 de agosto de 2012. O Oficial do Registro:

Elizabeth A. Araújo
Escritor

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 12081 do Registro Geral desta Serventia.

CERTIFICO FINALMENTE que foram verificados os títulos contraditórios prenotados nesta Serventia até um dia útil anterior à data da expedição desta certidão e nada consta (Art.656-BL §2º do C.N.).

O referido é verdade e dou fé.

Curitiba, 14 de janeiro de 2021 09:54:24

Busca, e Certidão Inteiro Teor - Tab. Item IV, "a" 2021: 39,95
SELO (FUNARPEN): 3,23
FUNREJUS: 9,95
FADEP: 1,96
ISSQN: 1,66
TOTAL: 58,77
315462
JPS

(Assinado digitalmente)
LUIS FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES - Oficial do Registro
GILMARA FERREIRA MELO - SUBSTITUTA (PORTARIA 433/2017)
JANAINA PEREIRA DE SOUZA - ESCRIVENTE (PORTARIA 310/2019)
Fone: (41) 3022-1117

SEQUE

Certidão emitida pelo SRE
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por JANAINA PEREIRA DE SOUZA - 14012021 1023 PROTOCOLO C: S210100488700

Registradores
União Registradores de Brasil

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 0183725CEAA0000000656421A

pag. 2
14/01/2021 09:54:37



Hamilton P. de Oliveira

RUA SANTA CECILIA

RUA HUGO SIMAS

RUA VALENTIN TREVISAN

RUA 18/11 A DE

32.000

94-304

33.000

94-290

1.000,10 m²

A.T. = 1.056,63 m²

1.162,80 m²

2.000

1.500

32.0

1433

51

1

240

S

NO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
DEPARTAMENTO DE FAZENDA
DIRETORIA DE CADASTRO TÉCNICO FISCAL
CÓPIAS PARA USO EXCLUSIVO EM TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA

ESCALA	SETOR	PL.	PL. Nº	MAP	G. Nº	ORDEN	DA
1.500	32.0	A	1433	51	1	240	S NO

SETOR	QUADRA	LOTES	QUADRANTE
53	086	25.000 - 27.000	F-II

ESCALA	DATA	REVISÃO	R.S.	FILHA	ÚNICA
1:500	06-81				

REVISÃO A R.M.C.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
DEPARTAMENTO DE FAZENDA
DIVISÃO DE TOMBAMENTO

Aprovado o projeto de subdivisão
e unificação conforme despacho
em 22/10/81 exarado na petição nº 3380/81
Arquivo PL-1433 Termo 38682/32
Em 05/11/81 - ERATO SCHISSLER
MATE 2891

VISTO

CHEFE DO SERVIÇO

Reservados os Art. 156 e 157 da Lei nº 699/53

ASSUNTO

PROJETO DE SUBDIVISÃO DO LOTE DE TERRENO I-B-1 DA PLANTA JOSÉ OLINDO STOCCHERO E OUTROS EM LOTES I-B-1-A E I-B-1-B, SENDO QUE O LOTE I-B-1-B DEVERÁ SER UNIFICADO AO LOTE I-A.

PROPRIETÁRIOS

Valentin Buda

RESP. TÉCNICO

Américo de Oliveira

ANEXO IV

Fotos do Imóvel

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: PJXD9 N4GWV 29ADH DNZ7B



PROJUDI - Processo: 0011684-54.2007.8.16.0001 - Ref. mov. 389.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
20/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo



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: PJXD9 N4GWV 29ADH DNZ7B









