



PODER JUDICIÁRIO

JUIZADO ESPECIAL DO FORO REGIONAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE PIRAQUARA- ESTADO DO PARANÁ

Av. Getúlio Vargas, 1417 - Piraquara/PR - CEP 83.301-010 - Fone (41) 3375-2196

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 6.1, para instruir os **Autos nº 0002859-65.2020.8.16.0034 (PROJUDI)**, movido por ROBERTO FERACIN (CPF 191.246.009-20) em face de CELMIRA DE OLIVEIRA ASSUNÇÃO (CPF 004.936.519-34), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 29657 do Registro de Imóveis de Piraquara/PR.

- REGISTRO DE IMÓVEIS
- Comarca de Piraquara - Paraná

REGISTRO GERAL

FICHA

01

- LUIZ FERNANDO DE ARAÚJO COSTA
- Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 29657

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno nº 18 (dezoito) da Quadra nº 23 (vinte e tres), da Planta " DEODORO ", situado neste Município e Comarca, sem benfeitorias, medindo 12,00m., de frente para a rua 03, pelo lado direito de quem olha da rua o lote divide com o lote 17 numa extensão de 30,00m., pelo lado esquerdo divide com o lote 19, numa extensão de 30,00m., pelos fundos divide com parte do lote 15, numa extensão de 12,00m., com área de 360,00m². IF. 51.025.0135.001.-

PROPRIETÁRIOS - ANGELO SGUARIO, solteiro; DYUMAR RIESEMBERG WAMBIER, e sua mulher Yolanda Wambier; e ESPÓLIO DE GAVINO CARTA, representado por sua inventariante Zulmira Carta, viúva, conforme Alvará da 3ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr., de 04/09/1967.-

REGISTRO ANTERIOR - Trs.nºs 30.664;30.665 e 30.666 todas do livro 3-AE da 6ª Circunscrição de Curitiba-Pr.-

OBSERVAÇÃO - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos pelo interessado em petição que fica arquivada neste Cartório, conforme autoriza o Prov. 356/85, Itens 5.2 e 5.3, Seção II. Cap. XV. DOU FÉ. PIRAQUARA? 29 DE JULHO DE 1.993.(a) _____, OFICIAL DO REGISTRO.-

R-1/29.657 - Protocolo nº 40.302 de 29 de Julho de 1.993.-
FORAM DO TÍTULO - " VENDA E COMPRA " - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 03 de Agosto de 1.973, às fls. 58 a 60 livro 162, pelo Tabelião da sede deste Município e Comarca de Piraquara-Pr.-

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

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

3. BEM A SER AVALIADO: Lote de terreno nº 18 da Quadra nº 23, da Planta "Deodoro", situado no município e comarca de Piraquara, medindo 12,00m de frente, pelo lado direito 30,00m, pelo lado esquerdo 30,00 e pelos fundos uma extensão de 12,00, com área de 360,00m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 29657 do Registro de Imóveis de Piraquara/PR.



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 8 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 261,20, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 100.000,00	300	R\$ 333,33
2	R\$ 70.000,00	528	R\$ 132,58
3	R\$ 220.000,00	864	R\$ 254,63
4	R\$ 97.000,00	546	R\$ 177,66
5	R\$ 590.000,00	1386	R\$ 425,69
6	R\$ 250.000,00	1200	R\$ 208,33
7	R\$ 119.740,00	600	R\$ 199,57
8	R\$ 200.000,00	559	R\$ 357,78

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 261,11 m² com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “in loco”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 29657, avalio o imóvel por **R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Piraquara · Planta Deodoro · Rua da Paz

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 100.000

COD. Terreno em Piraquara (12x30) 360M² Planta Deodoro

Rua da Paz - Planta Deodoro, Piraquara - PR [VER NO MAPA](#)

300m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

Lote/Terreno com 360m2 (12x30) em Piraquara localizado na rua: da paz - Planta Deodoro

Ótima oportunidade! Terreno em Piraquara localizado na rua: da paz - Planta Deodoro com 360m2 (12x30)

Terreno 100% documentado

Possui toda infraestrutura de Água, luz, esgoto.

O terreno está localizado à 3km do centro de Piraquara próximo a escola municipal Marlene do Rocio, supermercado Gerdal, hiperfarmia Planta Deodoro todo comercio local da região.

COMPRA

R\$ 100.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Paulo Ricardo Gurak

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planta-deodoro-bairros-piraquara-300m2-venda-RS100000-id-2512886810/>

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Piraquara · Águas Claras ·

Lote/Terreno à Venda, 528 m² por R\$ 70.000

COD. ZAP1354884

Rua Wagner Luis Boscardin - Águas Claras, Piraquara - PR [VER NO MAPA](#)

528m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Terreno de 528 metros quadrados no bairro Águas Claras

Terreno pronto pra construir ... 12 frente 44 fundos 15 min do centro de piraquara ... Proximo pousada rosa park.

Iptu em meu nome quitado ate 2021.telefone claudio (041)99863=9609 ... Valor avista 70 mil ... documentação compra e venda contrato predial pra ligação de água e luz ... terreno particular sem financiamento.

COMPRA

R\$ 70.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 2.021

ANUNCIANTE

KHATIA SOARES DOS SANTOS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aguas-claras-bairros-piraquara-528m2-venda-RS70000-id-2427732800/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esmeralda-bairros-piraquara-864m2-venda-RS220000-id-2511807475/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planta-guarituba-pequena-bairros-piraquara-546m2-venda-RS97600-id-2505337600/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guarani-bairros-piraquara-1386m2-venda-RS590000-id-2515873747/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-aguas-claras-bairros-piraquara-1200m2-venda-RS250000-id-2496337991/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-helena-bairros-piraquara-600m2-venda-RS119740-id-2515706303/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guarani-bairros-piraquara-559m2-venda-RS200000-id-2498035724/>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = M = $\sum R\$ m2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

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

CONCLUSÃO FINAL

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 261,11

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 360

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 94.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



- REGISTRO DE IMÓVEIS
- Comarca de Piraquara - Paraná

REGISTRO GERAL

FICHA
01

- LUIZ FERNANDO DE ARAÚJO COSTA
- Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 29657

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno nº 18 (dezoito) da Quadra nº 23 (vinte e tres), da Planta " DEODORO ", situado neste Município e Comarca, sem benfeitorias, medindo 12,00m., de frente para a rua 03, pelo lado direito de quem olha da rua o lote divide com o lote 17 numa extensão de 30,00m., pelo lado esquerdo divide com o lote 19, numa extensão de 30,00m., pelos fundos divide com parte do lote 15, numa extensão de 12,00m., com área de 360,00m². IF. 51.025.0135.001.-

PROPRIETÁRIOS - ANGELO SGUARIO, solteiro; DYUMAR RIESEMBERG WAMBIER, e sua mulher Yolanda Wambier; e ESPÓLIO DE GAVINO CARTA, representado por sua inventariante Zulmira Carta, viúva, conforme Alvará da 3ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr., de 04/09/1967.-

REGISTRO ANTERIOR - Trs.nºs 30.664;30.665 e 30.666 todas do livro 3-AE da 6ª Circunscrição de Curitiba-Pr.-

OBSERVAÇÃO - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos pelo interessado em petição que fica arquivada neste Cartório, conforme autoriza o Prov. 356/85, Itens 5.2 e 5.3, Seção II. DOU FÉ. PIRAQUARA? 29 DE JULHO DE 1.993.(a) OFICIAL DO REGISTRO.-

R-1/29.657 - Protocolo nº 40.302 de 29 de Julho de 1.993.-
FORMA DO TÍTULO - " VENDA E COMPRA " - Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada aos 03 de Agosto de 1.973, às fls. 58 a 60 livro 162, pelo Tabelião da sede deste Município e Comarca de Piraquara-Pr.-

TRANSMITENTES - ANGELO SGUARIO, e outros todos supra qualificados.
ADQUIRENTE - CELMIRA DE OLIVEIRA ASSUNÇÃO, brasileira, viúva, Professora, CI,nº 177.516-Pr., e CPF,nº 004.936.519-34, residente a rua Vol.da Patria, nº 11, apto. 703, em Curitiba-Pr.-

VALOR - Cr\$ 9,59 (nove cruzeiros e cinquenta e nove centavos), incluindo neste valor outros imóveis.-

CONDIÇÕES - Não há.-

TIT - 0021958.-

CUSTAS - 276,7 VRC s/Cr\$ 50.000.000,00.-

DOU FÉ. PIRAQUARA, 29 DE JULHO DE 1.993.(a)
OFICIAL DO REGISTRO.-

R-2/29.657 - Protocolo nº 70.326 de 27 de Fevereiro de 2003.-

FORMA DO TÍTULO - " ARRESTO " - De conformidade com o Auto de Arresto, expedido aos 26 de Fevereiro de 2003, em cumprimento ao Mandado, expedido pelo Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº 3485/02, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia; em que é Exequente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAQUARA** e Executada: **CELMIRA DE OLIVEIRA ASSUNÇÃO**, EFETUA-SE o **ARRESTO** sobre o imóvel objeto da presente Matrícula, para garantia da dívida da referida ação.

CUSTAS - 378 VRC DOU FÉ. PIRAQUARA, 03 DE MARÇO DE 2003.
(a) OFICIAL DO REGISTRO.-mz

R-3/29.657 - Protocolo nº 120.067 de 01 de dezembro de 2017.-

FORMA DO TÍTULO - " PENHORA " - De conformidade com a Certidão de Penhora, expedida aos 17 de novembro de 2017, pelo 6º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Curitiba-PR, extraído dos Autos nº 0014570-84.2015.8.16.0182, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia, em que é Exequente: **ROBERTO FERACIN**, e Executada: **CELMIRA DE**

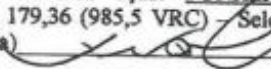
SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
29657

MATRÍCULA Nº

29657

CONTINUAÇÃO

OLIVEIRA ASSUNÇÃO, EFETUA-SE a PENHORA, sobre imóvel objeto da presente Matrícula cuja causa dá-se o valor de R\$ 25.073,01 (vinte e cinco mil e setenta e três reais e um centavo), para garantia da dívida da referida ação. **FUNREPOS** - Pago R\$ 50,15 em 01/12/2017. **EMOLUMENTOS** - R\$ 179,36 (985,5 VRC) - Selo R\$ 4,40. DOU FÉ. PIRAQUARA, 05 DE DEZEMBRO DE 2017. (a)  REGISTRADOR.-

Registro de Imóveis Comarca de Piraquara - PR

Av. Getúlio Vargas 678, 2º andar - Centro- Fone (41) 3673-1445 - CEP: 83301-010

Francisco José Barbosa Nobre - Oficial de Registro

Certifico que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 29.657.
Esta certidão é válida por 30 dias.

Piraquara, 25 de setembro de 2019


Francisco José Barbosa Nobre - Oficial de Registro

Paulo Benhos Dotti

Rua de Cássia Linhares de Carvalho Nobre

Iria Zeschau

Maria Zita Figueiredo

Rute Eschele

Elaine Blansky

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº

5CceW . OffC6 . RfPnn -

PALzY . ejVhJ

Consulte esse selo em

<http://funarpen.com.br>



SEGUE

N.º da Consulta		Data e Hora da Emissão		Inscrição Municipal	
11.773/2019		6 de dezembro de 2019 às 08:17:05		51.025.0135.001	
Proprietário			Endereço		
CELMIRA DE OLIVEIRA ASSUNÇÃO			RUA DA PAZ, Nº 817		
Lote	Quadra	Planta			
18	23	DEODORO			
Finalidade					
O QUE PODE CONSTRUIR?					
Consulta Amarela					
1. PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO					
Zona		Coeficiente Máximo		Taxa de Permeabilidade %	
ZR3 – Zona Residencial 3		1		25	
Área mínima do lote m² :		Testada mínima		N.º máximo de pavimentos	
360,00		12,00 (9)		4	
2. RECUOS MÍNIMOS (1) (3)		Reco Lateral / Posterior (11)		2,00 metros	
Frente (7)		5,00 metros		2,00 metros	
3. USO DO SOLO : LEI MUNICIPAL N.º 911/07					
Usos Permitidos		Usos Permissíveis		Usos Proibidos	
Habitação unifamiliar, geminada ou em série, habitação institucional, multifamiliar, coletiva, Comércio e Serviços vicinais, de bairro e Usos comunitários 1 e 2		Indústria tipo A (12) Comércio e serviço geral Uso comunitário 3		Todos os demais usos	
(1) Atendidas as exigências mínimas de iluminação e ventilação (2) Atendidas as legislações estadual e federal (3) Os lotes de esquina, para efeito desta lei, possuem somente frente e laterais, não possuindo fundos (4) Parâmetros válidos para novos parcelamentos, para os existentes deverá ser elaborado plano urbanístico para cada caso específico com a participação de Conselho Municipal (5) Não será exigido recuo frontal mínimo para lotes com frente para a via existente ou projetada (6) Recuo frontal 0,00m válido somente para usos comerciais. Para uso residencial obedecer recuo frontal mínimo de 5,00m (7) Para lotes com testada voltada para as Rodovias PR-415 e PR-506, obedecer faixa não edificável de DER. (8) Sendo recuo mínimo de 2,00m (9) Para lotes de esquina, aumentar testada mínima em 5m. (10) Taxa de ocupação válida somente para os pavimentos térreo e 2º pavimento. Para os demais observar taxa máxima de ocupação de 66,66% (11) Em edificações com mais de 03 pavimentos, obrigatório obedecer recuo lateral e de fundo mínimo, mesmo com a inexistência de abertura nestas faces. (12) Mediante parecer técnico do departamento do meio ambiente (13) PARA USOS COMERCIAIS É OBRIGATÓRIO ESTACIONAMENTO (DECRETO 1006/91) Respeitar faixa não edificável: preservação permanente de rios, área verde e alargamento de via. Atender a Leis: Lei Municipal n.º 911/07; Código de Obras n.º 966/08; Lei Municipal de Condomínios n.º 1198/2012; Decreto Est. 745/2015 Atenção: Falsas informações prestadas pelo requerente, deturpação do uso concedido assim como incômodos causados à vizinhança, acarretam cancelamento do Alvará de Construção. Este informativo não dá o direito de construir; Para construir somente após a concessão do Alvará de Construção.					
4. PRAZO DE VALIDADE		90 (NOVENTA DIAS) A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO			
Responsável pela emissão		Autenticidade		Assinatura	
		6BD096221BA8C363F63E21318C55			


 Departamento de Urbanismo - Mat. 502381
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

ANEXO IV

Fotos do Imóvel





