



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA 24ª (VIGÉSIMA QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142 - 12º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP 80.530-010

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 169.1, para instruir os **Autos nº 0010035-32.2022.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por SEVERINO ANTONIO MAURO (CPF 199.455.239-53) em face de ALAERCIO APARECIDO DE OLIVEIRA (CPF 499.225.567-15), TERESINHA PEREIRA DE BRITO DE OLIVEIRA (CPF 253.921.587-49) e CENTRO DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E EMPRESARIAL DE CURITIBA LTDA (CNPJ 04.733.181/0001-16), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 24.932 do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul/SC, inscrição imobiliária 02.07.370.0067.

Operator Nacional do Sistema de Registro

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 24.932 FICHA Nº 01

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.

DATA:- 13/Maio/1.985. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**- UM LOTE DE TERRENO, de forma retangular, sob nº 16 da quadra nº 05, do denominado loteamento CI DADE BALNEÁRIA SAYONARA, situado no lugar Bupéva, zona urbana deste Município, contendo doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de frente para o lado ímpar da rua Alagôas, distante 52,25m da esquina mais próxima formada com a Av.Goiânia, e doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de largura no fundo, onde confronta com o lote nº07, por trinta metros (30,00m) de extensão de ambos os lados, estreitando do lado direito com o lote nº 17 e do lado esquerdo com o lote nº 15, com a área de 375,00m2. **PROPRIETÁRIOS:**- ALZEMIRO ERMELINDO NOGARA, de comércio, portador nº da CI.RG.1.264.473.SSI.SC., e sua mulher ODIRA THOMAZ NOGARA, de lar, portadora da CI.RG.88.606.SC., brasileiros, casados, inscritos no CPF.MF.13.3.249.189-87, juridicamente capazes, domiciliados e residentes em Curitiba, PR., **REGISTRO ANTERIOR:**- Nº 845, Fls. 289/290 de L.903.N, deste cartório.

O Oficial (Gilberto Alves de Carvalho)

R-2- 24.932- **DATA:**- 07 de novembro de 1989. **TRANSMITENTES:**- ALZEMIRO ERMELINDO NOGARA e sua mulher ODIRA THOMAZ NOGARA., acima qualificados. **ADQUIRENTE:**- ALAERCIO APARECIDO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado com Teresinha Pereira de Brito de Oliveira, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, funcionário público federal, portador da CI.RG.4.676.585-0-SSP-PR, inscrita no CPF. sob nº499.225.567-15, juridicamente capaz, domiciliado e residente à rua Treze de Maio, nº731, conjunto 4, centro, em Curitiba-PR. **INTERVENIENTE ANUENTE:**- MONTE DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Curitiba-PR, inscrita no CGC.MF. sob nº78.702.834/0001-36. **TÍTULO:**- COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:**- Escritura lavrada nas notas do tabelião Gilberto-



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. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo Direto 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. O tratamento dos dados coletados, foi adotado o procedimento de inferência estatística com o objetivo de garantir maior consistência, imparcialidade e precisão à estimativa do valor de mercado.

3. BEM A SER AVALIADO: Lote de terreno, da forma retângular, sob nº 16 da Quadra nº 65, do denominado loteamento Cidade BALNEÁRIA SAYONARA, situado no lugar Bupáva, zona urbana do Município de São Francisco do Sul, contendo 12,50m de frente para o lado ímpar da Rua Alagoas, 12,50m de largura no fundo, por 30,00m de extensão de ambos os lados, com área de 375,00m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 24.932 do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul/SC. **Localização:** Rua Alagoas, s/n, Balneário Sayonara, São Francisco do Sul/SC. **Obs.: Lote de difícil acesso, com arruamento carecendo de infraestrutura, como se identificou nas fotos, sendo inacessível com carro baixo.**



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando 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:

Nº	VALOR R\$	ÁREA TOTAL	FATOR ESQUINA	VALOR UNITÁRIO
1	R\$ 250.000,00	1250,00	0	R\$ 200,00
2	R\$ 90.000,00	357,00	0	R\$ 252,10
3	R\$ 160.000,00	714,00	0	R\$ 224,09
4	R\$ 110.000,00	300,00	1	R\$ 366,67
5	R\$ 150.000,00	490,00	0	R\$ 306,12
6	R\$ 120.000,00	580,00	0	R\$ 206,90
7	R\$ 130.000,00	360,00	1	R\$ 361,11
8	R\$ 260.000,00	750,00	1	R\$ 346,67
9	R\$ 140.000,00	375,00	1	R\$ 373,33
10	R\$ 110.000,00	375,00	0	R\$ 293,33
11	R\$ 50.000,00	360,00	0	R\$ 138,89
12	R\$ 75.000,00	360,00	0	R\$ 208,33
13	R\$ 180.000,00	360,00	1	R\$ 500,00
14	R\$ 110.000,00	442,00	0	R\$ 248,87

O valor do avaliando foi obtido por inferência estatística por meio de regressão linear, conforme dados apresentados no Anexo II – Relatórios estatísticos e regressão linear.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de inferência estatística e regressão linear, 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 24.932 do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul/SC, **avalio o imóvel por R\$ 85.000,00 (Oitenta 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: PJ8JB NBCG6 HMGYT S6RQA



AMOSTRA 01



Via Campestre Negócios L...

5/5 (1 classificação) 203 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC (rua dos Lagos, Loteamento Tamborites)

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(47) 99978- Ver telefone

Anúncio criado em 19 de agosto de 2025, atualizado há 6 horas.

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em São Francisco do Sul / Praia do Ervino

Venda **R\$ 250.000** Condomínio Isento IPTU Isento

1250 m²

Endereço: Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 1250 m² por R\$ 250.000
 (Codigo do anunciante: VIA2849 | Código no Viva Real: 2829864329)


Excelente oportunidade de investimento, localizada a 1.000 metros da praia 1 Terreno com área total de 1000m2 à venda no Ervino, em São Francisco do Sul., Localizado em uma região de grande valorização imobiliária, esse terreno oferece inúmeras possibilidades para a construção de sua residência dos sonhos ou até mesmo para empreendimentos.
 Rua dos Lagos, Loteamento Tamborites

Mostrar descrição completa

(47) 99978- Ver telefone

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-do-ervino-bairros-sao-francisco-do-sul-1250m2-venda-RS250000-id-2829864329/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 02



Imobiliária 636 Ltda. Credi: 07680-3-SC

Nenhuma classificação 1477 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Copenhagen, 0 - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(47) 3451- Ver telefone

Anúncio criado em 15 de fevereiro de 2024, atualizado há 16 horas.

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em São Francisco do Sul / Praia do Ervino / Rua Copenhagen

Venda **R\$ 90.000** Condomínio Isento IPTU R\$ 150

357 m²

Endereço: Rua Copenhagen, 0 - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 357 m² por R\$ 90.000
 (Codigo do anunciante: 6307849 | Código no Viva Real: 2690650960)

OPORTUNIDADE ÚNICA DE INVESTIMENTO NO ERVINO, SÃO FRANCISCO DO SUL

Este terreno de 357m², localizado no promissor bairro Ervino em São Francisco do Sul, é uma oportunidade de investimento imperdível. Com 15 metros de frente e 23,80 metros de profundidade, oferece um espaço amplo e versátil para diversos projetos.

Mostrar descrição completa

(47) 3451- Ver telefone

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-do-ervino-bairros-sao-francisco-do-sul-357m2-venda-RS90000-id-2690650960/?source=ranking%2Crp>

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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA

AMOSTRA 03

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em São Francisco do Sul / Praia do Ervino / Rua Copenhagen

Venda
R\$ 160.000 + Condomínio **R\$ 150** IPTU **Isento**
 714 m²

Endereço
Rua Copenhagen, 0 - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC
 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 714 m² por R\$ 160.000
 (Código do anunciante: 03017850 | Código no Viva Real: 2701765292)

INVISTA NO FUTURO COM ESTE AMPLO TERRENO NO ERVINO, SÃO FRANCISCO DO SUL!

Este terreno de 714m², situado no bairro Ervino em São Francisco do Sul, é uma oportunidade de ouro para investidores. Com 30 metros de frente e 23,80 metros nas laterais, oferece um espaço vasto para uma variedade de projetos.

Mostrar descrição completa

(47) 3451- Ver telefone

Anúncio criado em 27 de março de 2024, atualizado há 16 horas.

Imobiliária 836 Ltda.
 Cred: 0188F-P-SC

Nenhuma classificação
 1477 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Copenhagen, 0 - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que concordou com os nossos Termos de uso e Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(47) 3451- Ver telefone

WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-do-ervino-bairros-sao-francisco-do-sul-714m2-venda-RS160000-id-2701765292/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 04

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em São Francisco do Sul / Praia do Ervino

Venda
R\$ 110.000 + Condomínio **R\$ 100** IPTU **Isento**

300 m²
 ✓ Quintal ✓ Jardim
 ✓ Área de lazer ✓ Arenoso ✓ Energia elétrica

Todos as características

Endereço
Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC
 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 110.000
 (Código do anunciante: 024CJT | Código no Viva Real: 2829696918)

🏠 🚗 🚲 🏊 🏖️ Lote na Praia do Ervino 🏠 🚗 🚲 🏊 🏖️

📍 R\$ 110.000,00
 🏡 Loteamento Curitiba
 🌊 540 metros do mar

Mostrar descrição completa

(47) 3444- Ver telefone

Anúncio criado em 18 de agosto de 2025, atualizado há 2 dias.

Maurício Miglioli
 Corretor de Imóveis

5/5 (1 classificação)
 79 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, SH - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que concordou com os nossos Termos de uso e Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(47) 3444- Ver telefone

WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-do-ervino-bairros-sao-francisco-do-sul-300m2-venda-RS110000-id-2829696918/?source=ranking%2Crp>

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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA

AMOSTRA 05

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em São Francisco do Sul / Praia do Ervino / Rua Itapema

R\$ 150.000 Condomínio Isento IPTU R\$ 100

490 m² ✓ Quintal ✓ Jardim

Área de lazer ✓ Rede de água e ✓ Ventilação natural

Todos as características

Endereço: Rua Itapema, SN - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Lote/Terreno à Venda, 490 m² por R\$ 150.000

(Código do anunciante: FNPLJT | Código no Viva Real: 2798090635)

4 Lotes juntos na Praia do Ervino

R\$ 150.000,00 cada lote

4 Lotes na região central

Loteamento Bsl. Praia Grande

Mostrar descrição completa

(47) 3444- Ver telefone

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Itapema, SN - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(47) 3444- Ver telefone

WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-do-ervino-bairros-sao-francisco-do-sul-490m2-venda-RS150000-id-2798090635/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 06

Venda / SC / Lotes/Terrenos à venda em São Francisco do Sul / Praia do Ervino

R\$ 120.000 Condomínio Isento IPTU R\$ 100

580 m² ✓ Quintal ✓ Jardim

Área de lazer ✓ Imóvel de esquina ✓ Ventilação natural

Todos as características

Endereço: AVENIDA 33, SN - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Lote/Terreno à Venda, 580 m² por R\$ 120.000

(Código do anunciante: B8CJJC3 | Código no Viva Real: 2788748866)

13 lotes para investimento na Praia do Ervino

R\$ 120.000,00 cada lote

Lotes próximos do mar

Loteamento Morceol

Mostrar descrição completa

(47) 3444- Ver telefone

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, AVENIDA 33, SN - Praia do Ervino, São Francisco do Sul - SC

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(47) 3444- Ver telefone

WhatsApp

Anúncio criado em 19 de março de 2025, atualizado há 3 meses.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-do-ervino-bairros-sao-francisco-do-sul-580m2-venda-RS120000-id-2788748866/?source=ranking%2Crp>

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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA

AMOSTRA 07

Terreno - 360m²
Venda R\$ 130.000
 IPTU R\$ 100

☉ Avenida Portugal, Praia do Ervino, São Francisco do Sul

360 m² tot. 360 m² útil 1 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Contatar

Contato por WhatsApp

WM Negócios Imobiliários
 4734/ Ver o telefone

OPORTUNIDADE ABAIXO DO VALOR DE MERCADO
 EXCELENTE lote localizado na Praia Grande do Ervino no Loteamento Cidade Belenêria Luzmar. Trata-se de um lote de esquina contendo 30,00 metros de frente para a Avenida Portugal, principal Avenida que divide os Loteamentos Cidade

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-abaixo-do-valor-de-mercado-3012188695.html>

AMOSTRA 08

Terreno - 750m²
Venda R\$ 260.000

☉ Rua Góias, Praia do Ervino, São Francisco do Sul

750 m² tot. 750 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Contatar

Willian Dumke Corretor de Imóveis
 4799/ Ver o telefone

Terreno na Praia do Ervino, São Francisco do Sul
 O terreno à venda localizado no bairro Praia do Ervino em São Francisco do Sul-SC é uma oportunidade única para aqueles que buscam um espaço para construir a sua residência próxima à natureza. Com uma área total de 750m² e posição solar privilegiada, com sol da manhã, este terreno oferece o cenário ideal para desfrutar de momentos de tranquilidade e

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-praia-do-ervino-sa-o-francisco-do-sul-3007652890.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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA

AMOSTRA 09

Terreno - 375m²
Venda R\$ 140.000

Goias 8, Praia do Ervino, São Francisco do Sul

375 m² tot. 375 m² útil

Contate o anunciante

Email:
 Nome: Telefone:
 Mensagem:
 Odeio Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.
 Contatar
 Contato por WhatsApp

Crédito Real São Francisco
 (47)

Terreno na Praia do Ervino - 375m².
 Lote à venda, Praia do Ervino em São Francisco do Sul
 Localização privilegiada! Lote pronto para construir no Loteamento Sayonara, com 375m² (12,50m de frente x 30m de

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-praia-do-ervino-375m-3009230315.html>

AMOSTRA 10

Terreno - 375m²
Venda R\$ 110.000
IPTU R\$ 200

Goias 2, Praia do Ervino, São Francisco do Sul

375 m² tot. 375 m² útil

Contate o anunciante

Email:
 Nome: Telefone:
 Mensagem:
 Odeio Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.
 Contatar
 Contato por WhatsApp

Crédito Real São Francisco
 (47)

TERRENO ERVINO - LOTEAMENTO SAYONARA.
 Oportunidade de Investimento

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-ervino-loteamento-sayonara-3014062561.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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA



AMOSTRA 11

Terreno - 360m²
Venda R\$ 50.000

Rua Australia 6, Praia do Ervino, São Francisco do Sul

360 m² tot.

Terreno à venda - na Praia do Ervino
entrada de 50.000,00
saído parcelado 90 x vezes aproximadamente com valor 733,00 com reajuste anualmento

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Identidade/CPF

mensagem

Quer ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imóveis?

Contatar

Contato por WhatsApp

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

ALAN FURTADO MADERA
3050 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-praia-do-ervino-2982691084.html>

AMOSTRA 12

Terreno - 360m²
Venda R\$ 75.000
IPTU R\$ 60

Rua Uruguaí, Praia do Ervino, São Francisco do Sul

360 m² tot. 360 m² utili 1 anos

OPORTUNIDADE ABAIXO DO VALOR DE MERCADO
EXCELENTE OPORTUNIDADE!!! ABAIXO DO VALOR DE MERCADO.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

mensagem

Quer ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imóveis?

Contatar

Contato por WhatsApp


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

WM Negocios Imobiliarios
4734 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/opportunidade-abaixo-do-valor-de-mercado-3012190722.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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA

AMOSTRA 13



Terreno - 360m²
Venda R\$ 180.000

Itanda 1, Praia do Ervino, São Francisco do Sul



360 m² tot. 360 m² utili

TERRENO NA PRAIA DO ERVINO - SÃO FRANCISCO DO SUL/SC.
 VENDENDO TERRENO NA PRAIA DO ERVINO / SÃO FRANCISCO DO SUL/SC.
 Localização privilegiada a apenas 250 metros da praia!

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

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

Contatar


Contato por WhatsApp

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

Crédito Real São Francisco (47) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-praia-do-ervino-sao-francisco-do-sul-sc--3011560694.html>

AMOSTRA 14



Home > Brasil > SC > São Francisco do Sul > Praia do Ervino > Rua Alagoas

Venda
R\$ 110.000 **Ver parcelas**

ITPU R\$ 50

Rua Alagoas, 145, Praia Do Ervino, São Francisco Do...

Terreno / Lote **Reserva**

Terreno esquina c/ 442.50 m2 r\$ 100.000,00 (praia do ervino -sfs)

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 11:04h | Ref: terreno 293

Terreno esquina c/ 442.50 m2 (Praia do Ervino -SFS)

Loteamento Sayonara. Terreno situado a Rua Alagoas, esquina com Avenida Goiânia, cerca de 840 metros do canal do linguado e cerca de 1160 metros da Avenida Beira Mar. Lote consolidado, apto a construir legalmente via alvará de construção, bem como apto para solicitar a ligação de rede de energia e água. Oportunidade de investir na praia que mais cresce em São Francisco do Sul.

Condições de Pagamento:

A vista ou entrada de R\$ 70.000,00 e o saldo em 36 parcelas de R\$ 1.500,00 mensais.

[Ver descrição completa](#)

Fale com o anunciante

Digite seu nome

Digite seu email

Telefone

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

As suas, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de Privacidade

(47) 9918... Ver

Anunciante Damaiana

Roney Frankowiak

CRECI 20785

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-francisco-do-sul-praia-do-ervino-RS110000/id-18884825/>

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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA

ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear

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: PJ8JB NBCG6 HMGYT S6RQA



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0010035-32.2022.8.16.0194
Modelo:	MCDDM
Data do modelo:	quarta-feira, 20 de agosto de 2025
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Esquina	Númerica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	300,00	1.250,00	950,00	505,21
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,36
Valor total	50.000,00	260.000,00	210.000,00	138.214,29

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9439547 / 0,9439547
Coefficiente de determinação:	0,8910505
Fisher - Snedecor:	44,98
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	41505451856,399	2	20752725928,200	44,982
Não Explicada	5074905286,458	11	461355026,042	
Total	46580357142,857	13		



9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor total = -731036,1538 +137577,0386 * ln (Área total) +68941,34952 * Esquina
--

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	8,87	0,00
Esquina	x	5,55	0,02
Valor total	y	-7,57	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,26	0,77
Esquina	x2	-0,26	0,00	0,33
Valor total	y	0,77	0,33	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,85	0,94
Esquina	x2	0,85	0,00	0,86
Valor total	y	0,94	0,86	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	250.000,00	250.011,79	-11,79	-0,0047%	-0,000549	0,00000000
2	90.000,00	77.605,33	12.394,67	13,7719%	0,577055	0,02740700
3	160.000,00	172.966,46	-12.966,46	-8,1040%	-0,603676	0,03184700
4	110.000,00	122.614,70	-12.614,70	-11,4679%	-0,587299	0,05013100
5	150.000,00	121.171,80	28.828,20	19,2188%	1,342147	0,08463200
6	120.000,00	144.370,41	-24.370,41	-20,3087%	-1,134606	0,06837900
7	130.000,00	147.697,96	-17.697,96	-13,6138%	-0,823959	0,07466500
8	260.000,00	248.675,26	11.324,74	4,3557%	0,527243	0,10136800
9	140.000,00	153.314,13	-13.314,13	-9,5101%	-0,619862	0,04097400
10	110.000,00	84.372,78	25.627,22	23,2975%	1,193119	0,10218000
11	50.000,00	78.756,61	-28.756,61	-57,5132%	-1,338813	0,14400300
12	75.000,00	78.756,61	-3.756,61	-5,0088%	-0,174895	0,00245700
13	180.000,00	147.697,96	32.302,04	17,9456%	1,503877	0,24873100
14	110.000,00	106.988,22	3.011,78	2,7380%	0,140219	0,00100500



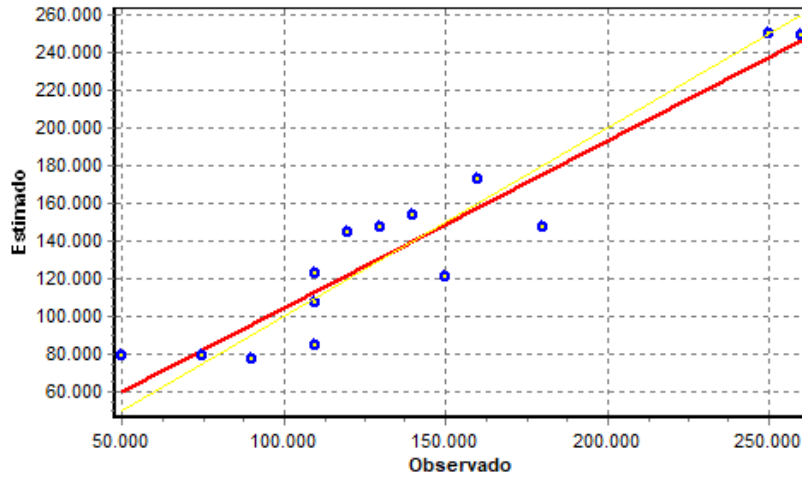
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

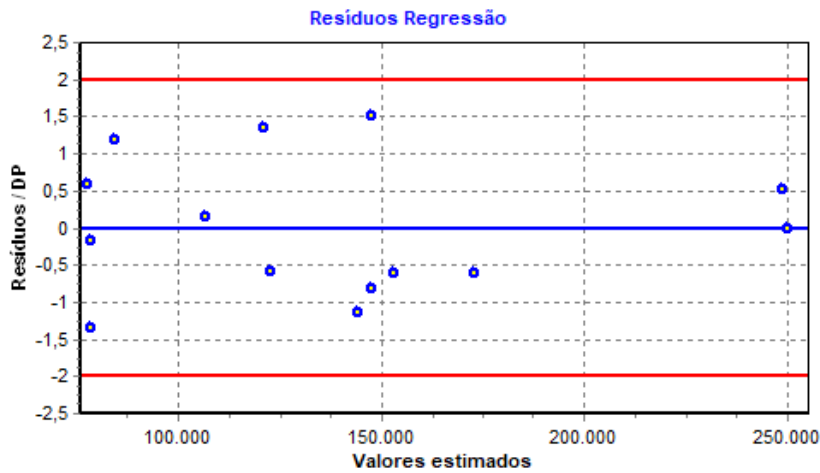


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

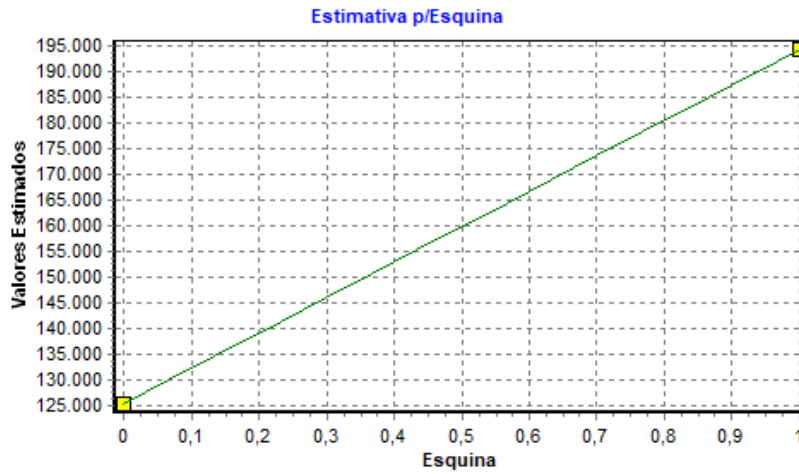
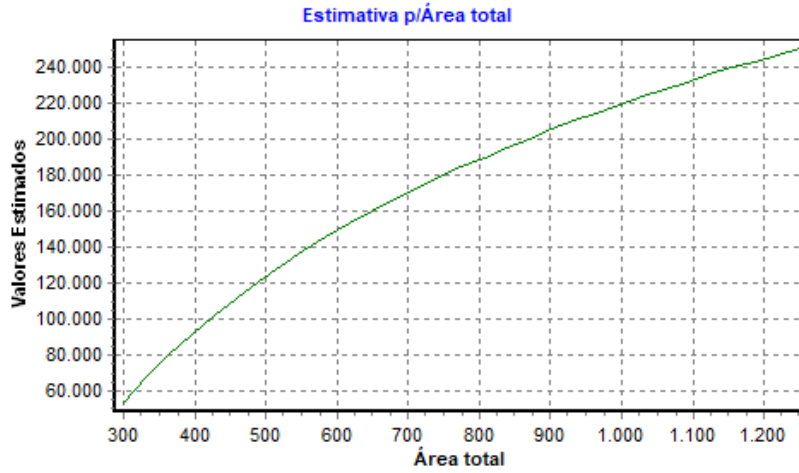
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:****Variáveis Texto:****Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total	Esquina	Valor total
1		1.250,00	0	250.000,00
2		357,00	0	90.000,00
3		714,00	0	160.000,00
4		300,00	1	110.000,00
5		490,00	0	150.000,00
6		580,00	0	120.000,00
7		360,00	1	130.000,00
8		750,00	1	260.000,00
9		375,00	1	140.000,00
10		375,00	0	110.000,00
11		360,00	0	50.000,00
12		360,00	0	75.000,00
13		360,00	1	180.000,00
14		442,00	0	110.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	72.877,09	13,62%	
Valor Médio	84.372,78	-	III
Valor Máximo	95.868,47	13,62%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	375,00	Não
Esquina	0,00	Não

19) **VALOR ARREDONDADO:**

R\$85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais)



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: PJ8JB NBCG6 HMGYT S6RQA



LNM: 104927.2.0024932-R

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 24.932. FICHA Nº 01.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.

DATA:- 10/Maio/1.988. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-** UM LOTE DE TERRENO, de forma retangular, sob nº 16 da quadra nº 65, do denominado loteamento CI DADE BALNEÁRIA SAYONARA, situado no lugar Bupéva, zona urbana deste Município, contendo doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de frente * para o lado ímpar da rua Alagôas, distante 52,25m da esquina mais próxima formada com a Av.Goiânia, e doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) de largura no fundo, onde confronta com o lote nº07, por trinta metros (30,00m) de extensão de ambos os lados, estreitando do lado direito com o lote nº 17 e do lado esquerdo com o lote nº 15, com a área de 375,00m2. **PROPRIETÁRIOS:-** ALZEMIRO ERMELINDO NOGARA, de comércio, portador * da CI.RG.1.264.473.SSI.SC., e sua mulher ODILA THOMAZ NOGARA, de lar, portadora da CI.RG.88.606.EC., brasileiros, casados, inscritos no CPF.MF.13.3.249.189-87, juridicamente capazes, domiciliados e residentes em Curitiba-PR., **REGISTRO ANTERIOR:-** Nº6.845, fls.289/290 de L.º03.N, deste cartório.

O Oficial (Gilberto Alves de Carvalho)

R.1-24.932 - DATA:- 10/Maio/1.988. **PREMITENTES VENDEDORES:-** ALZEMIRO ERMELINDO NOGARA e sua mulher ODILA THOMAZ NOGARA, já qualificados; **PROMISSÓRIA COMPRADORA:-** MONTE DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Praça Czório Nº045, 3º, Danj 307, em Curitiba-PR., e inscrita no CGC.MF.78.702.834/0001-36. **TÍTULO :-** COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública de compromisso de compra e venda autada, irrevogável e irretroatável, com outorga de procuração, lavrada nas notas do Tabelião, Gilberto Alves de Carvalho, desta comarca, no L.º156, fls.188/192.V, aos 18/Abril/1.988. **VALOR:-** Cr\$200.000. Custas tabela L.C Cr\$12.00. Protocolo nº19.365. Eu,

O Oficial (Gilberto Alves de Carvalho)

R-2- 24.932- DATA:- 07 de novembro de 1989. **TRANSMITENTES:-** ALZEMIRO ERMELINDO NOGARA e sua mulher ODILA THOMAZ NOGARA., acima qualificados. **ADQUIRENTE:-** ALAERCIO APARECIDO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado com Teresinha Pereira de Brito de Oliveira, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, funcionário público federal, portador da CI.RG.4.676.585-0-SSP-PR, inscrita no CPF. sob nº499.225.567-15, juridicamente capaz, domiciliado e residente à rua Treze de Maio, nº731, conjunto 4, centro, em Curitiba-PR. **INTERVENIENTE ANUENTE:-** MONTE DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Curitiba-PR, inscrita no CGC.MF. sob nº78.702.834/0001-36. **TÍTULO:-** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura lavrada nas notas do tabelião Gilberto

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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº24.932 FICHA Nº01v

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL - S.C.

Alves de Carvalho, 1º ofício desta comarca, no nº175, as fls.057, aos 20 de setembro de 1989 CUSTAS (tabela I.C) NCz\$9,59. VALOR - NCz\$80,00. Protocolado sob nº27431, as fls.123v, do L1-C aos 18 de outubro de 1989, eu Marino Breis, aux. de cartório, do datilografei.

O Oficial do Registro de Imóveis (GILBERTO ALVES DE CARVALHO).....

AV-3-24.932: DATA: 14 de junho de 2024. PENHORA. Conforme requerimento formulado pela parte interessada, datado de 06 de junho de 2024, encaminhado a este cartório por meio da ferramenta e-Protocolo do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), mediante protocolo AC003758944, acompanhado do arquivo assinado digitalmente por Silene Marezoli, do termo de penhora lavrado em 02 de maio de 2024, extraído dos autos n. 0010035-32.2022.8.16.0194, da ação de execução de título extrajudicial ajuizada perante a 24ª Vara Cível da comarca de Curitiba, PR, por Severino Antônio Mauro em face de Alécio Aparecido de Oliveira e Centro de Educação Profissional e Empresarial de Curitiba Ltda. e Teresinha Pereira de Brito de Oliveira, permanecendo arquivados nesta serventia o título e demais documentos que instruíram o processo respectivo, procedo, com fundamento no art. 844 do Código de Processo Civil, à averbação da penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, com valor da causa atribuído em R\$ 87.895,26 (oitenta e sete mil, oitocentos e noventa e cinco reais e vinte e seis centavos). Dou fé. PROTOCOLO Nº 106779, do livro n. 1, de 21 de maio de 2024. EMOLUMENTOS: (art. 73, da Lei Complementar n. 755, de 26 de dezembro de 2019) R\$ 307,41. FRJ: R\$ 69,87. ISS: R\$ 15,37. Selo: HDO84360-H9Z1. Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Digitação: Robson Luiz dos Santos, Escrevente.

Escrevente, Robson Luiz dos Santos.

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: PJBUB NBCCG6 HMGYT S6RQA





Detalhes	
Inscrição Imobiliária	02.07.370.0067
Matrícula	24932
Código Cadastral	682640
Loteamento	CIDADE BALNEÁRIA SAYONARA
Logradouro	RUA ALAGOAS (SAYONARA)
Lote	16
Quadra	65
Número residencial	Não informado
Testada principal	RUA ALAGOAS (SAYONARA)
Testada secundária	Não informado

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: PJ8JB NBCCG6 HMGYT S6RQA



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: PJ8JB NBCG6 HMGYT S6RQA





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: PJB6 NBCC6 HMGYT S6RQA





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: PJ8JB NBCCG6 HMGYT S6RQA



