



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142 - 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP 80530-010 - Fone (41)3221-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 454.1, para instruir os Autos nº 0029824-63.2012.8.16.0001 (PROJUDI), movido por ITAÚ UNIBANCO S/A (CNPJ 60.701.190/0001-04), em face de CLEVERSON MODESTO DE MELO (CPF 316.643.779-72), EDMILSON MODESTO DE MELO (CPF 403.359.259-87) e COMERCIAL LBM LTDA (CNPJ 03.125.675/0001-55), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 15.702 do RI de Guaratuba/PR.



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARATUBA - PARANÁ
Alceste Ribas de Macedo Filho
TITULAR
CPF Nº 017.165.739/04

Registro Geral

FICHA

01

Matrícula Nº 15702

RUBRICA

g

IMÓVEL: Lote de terreno nº 03(três), da Quadra nº 38(trinta e oito) da Planta "JARDIM SANTO AMARO", situado nesta Cidade, Município e Comarca de GUARATUBA, medindo 15,00 metros de frente, por 30,00 metros em ambas as laterais, por 15,00 metros no travessão de fundos, formando a área de 450,00m², sem benfeitorias, e com as seguintes divisas e confrontações: Frente para a Rua nº 16, fundos divide com o lote de nº 10, lateral direita de quem da Rua olha o imóvel, divide com o lote nº 01, e finalmente pela lateral esquerda divide com o lote de nº 05.....

PROPRIETÁRIA: ASTRI MERCANTIL DE TERRAS E CONSTRUÇÕES LTDA- C. G. C. 43.259.793/0001-29, pessoa jurídica de direito privado com sede em São Paulo-SP.....

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 28.931, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais-PR. O referido é verdade e dou fé. Guaratuba, 28 de Novembro de 1.989....

(a) *Jaime Mazurk* Oficial.....

hash bb2a212c-7e76-4ee4-9868-dfa98da75014

V E15
R-2/15.702 - Prot. 15.604, de 31.01.90 - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato Distrital de Santa Quitéria, Comarca de Curitiba-PR, às fls. 189, do Livro nº 124-N, em 16 de janeiro de 1.990, a proprietária Claudia Maria Zink, já qualificada, VENDEU o imóvel constante da presente matrícula em favor de **EDMILSON MODESTO DE MELO**- CPF 403.359.259-87 e C.I. RG nº 1.903.556-5-SSP-PR, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Sonaly Thamar Modesto de Melo, brasileiro, autônomo, residente à Rua Conectora nº 461, aptº 04, em Curitiba-PR; pelo preço de NCz\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos cruzados novos), já recebidos. Condições: as da escritura. Dist. nº 414-90. ITBI nº 2956. Custas NCz\$ 470,41. O referido é verdade e dou fé. Guaratuba, 23 de fevereiro de 1.990.(a) *Jaime Mazurk* Oficial.....RC

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 nº 03, da Quadra nº 38 da Planta "JARDIM SANTO AMARO", situado na cidade, município e comarca de GUARATUBA, medindo 15,00 metros de frente, por 30,00 metros em ambas as laterais, por 15,00 metros no travessão de fundos, formando a área de 450,00m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 15.702 do Registro de Imóveis de Guaratuba/PR.

Em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de Guaratuba, bem como em vistoria *in loco*, constatou-se que referido imóvel se encontra fora do perímetro urbano em região de mata fechada. Localização aproximada: -25.961315, -48.622467 (Google Earth).



VISTA AÉREA DO LOTEAMENTO





PLANTA JARDIM SANTO AMARO – INFORMAÇÃO FORNECIDA PELA PREFEITURA

4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 (dez) 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\$	155.000,00	262,00	R\$ 591,60
2	R\$	230.000,00	360,00	R\$ 638,89
3	R\$	375.000,00	525,00	R\$ 714,29
4	R\$	175.000,00	360,00	R\$ 486,11
5	R\$	110.000,00	180,00	R\$ 611,11
6	R\$	200.000,00	407,00	R\$ 491,40
7	R\$	125.000,00	336,00	R\$ 372,02
8	R\$	230.000,00	708,00	R\$ 324,86
9	R\$	150.000,00	360,00	R\$ 416,67
10	R\$	269.000,00	360,00	R\$ 747,22

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 área, acesso e superfície foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas:



HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR (m ²)	FATOR ACESSO	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 591,60	172,00	R\$ 4.186,05	0,942	0,38	R\$ 223,75
2	R\$ 638,89	158,00	R\$ 3.354,43	0,932	0,39	R\$ 249,70
3	R\$ 714,29	165,00	R\$ 3.630,30	0,937	0,41	R\$ 290,35
4	R\$ 486,11	168,00	R\$ 5.297,62	0,939	0,39	R\$ 189,99
5	R\$ 611,11	127,00	R\$ 6.299,21	0,907	0,36	R\$ 222,40
6	R\$ 491,40	200,00	R\$ 3.750,00	0,960	0,40	R\$ 194,52
7	R\$ 372,02	158,00	R\$ 4.234,18	0,932	0,39	R\$ 144,36
8	R\$ 324,86	187,00	R\$ 3.422,46	0,952	0,42	R\$ 136,25
9	R\$ 416,67	315,00	R\$ 2.853,97	1,016	0,39	R\$ 162,85
10	R\$ 747,22	100,00	R\$ 6.900,00	0,880	0,39	R\$ 292,04

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 de R\$ 210,62 o m². Considerou-se, ainda, um coeficiente de 0,30 por tratar-se de imóvel em área de mata nativa (reserva legal). Assim, chegou-se ao valor final de R\$ 147,43 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, 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, vistoria *in loco*, vistoria com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 15.702 do Registro de Imóveis de Guaratuba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 66.500,00 (Sessenta e Seis 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 - Nereidas/ Guaratuba 262,50 metros R\$190.000

Terreno - 262m²
Venda R\$ 155.000

📍 Pitanga, 246, Nereidas, Guaratuba

262 m² tot.

Terreno à venda - em Nereidas

SHALON IMOVEIS BRASIL LTDA
(41) 3333-3333 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-nereidas-2996709716.html>

AMOSTRA 02

Terreno - 360m²
Venda R\$ 230.000

📍 Rua Francisco Gumz 13, Centro, Guaratuba

360 m² tot.

Terreno à venda 360M², Centro, Guaratuba - PR
ÓTIMO TERRENO COM 360M², FICA A 200 METROS DO MAR.

Londrina Cred Imobiliar
(43) 3333-3333 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360m-centro-guaratuba-pr-2997442178.html>

AMOSTRA 03

Terreno - 525m²
Venda R\$ 375.000

© Avenida Brasília 0, Coroados, Guaratuba

525 m² tot. 525 m² útil

Terreno à venda, 525 m² - Coroados - Guaratuba/PR

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Adopto Seguro Imóveis (41) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-525-m-coroados-guaratuba-pr-2979634196.html>

AMOSTRA 04

Terreno - 360m²
Venda R\$ 175.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

360 m² tot.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

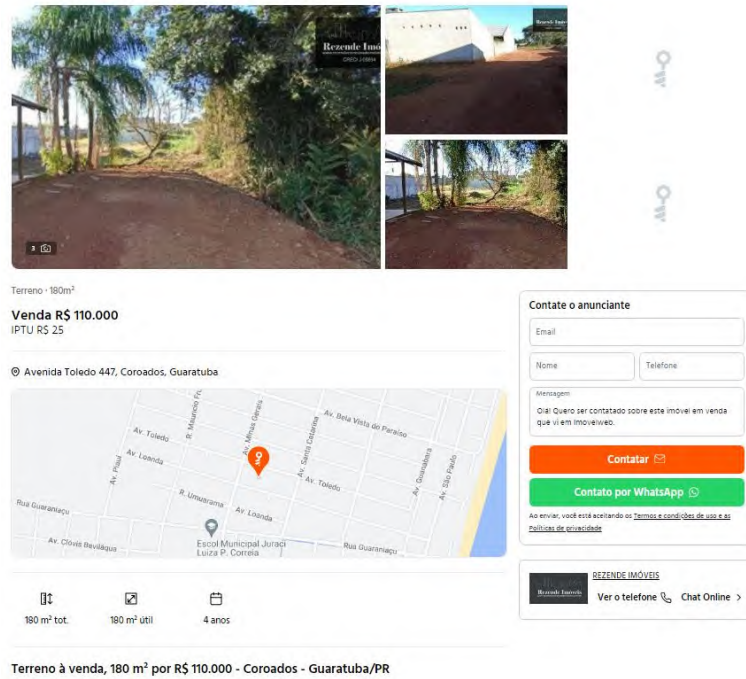
Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Carlinhos Corretor de Imóveis Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-coroados-guaratuba-pr-2994953557.html>

AMOSTRA 05



Terreno - 180m²
Venda R\$ 110.000
IPTU R\$ 25

© Avenida Toledo 447, Coroados, Guaratuba

180 m² tot. 180 m² útil 4 anos

Terreno à venda, 180 m² por R\$ 110.000 - Coroados - Guaratuba/PR

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

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

Contatar

Contato por WhatsApp

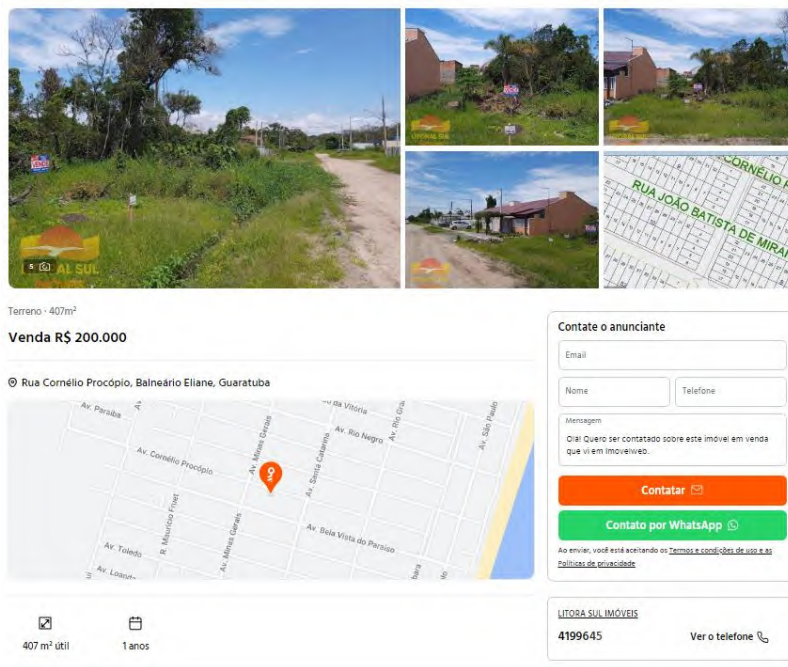
Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#).

SEZENDE IMÓVEIS

Ver o telefone Chat Online

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-180-m-por-r\\$-110.000-coroados-2993436182.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-180-m-por-r$-110.000-coroados-2993436182.html)

AMOSTRA 06



Terreno - 407m²
Venda R\$ 200.000

© Rua Cornélio Procópio, Balneário Eliane, Guaratuba

407 m² útil 1 anos

Terreno à venda, 407 m² por R\$ 200.000 - Balneário Eliane - Guaratuba/PR

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

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

Contatar

Contato por WhatsApp

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

LITORA SUL IMÓVEIS

4199645 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-balneario-eliana-em-guaratuba-pr-a-2993233702.html>

AMOSTRA 07

R\$ 125.000 [Simular parcelas](#)

336m² Área

Terreno para Venda em Guaratuba, Balneário Nereidas

Endereço não disponível
Balneário Nereidas, Guaratuba

Referência: 105

Localizado no bairro Balneário Nereidas, em GuaratubaPR, este terreno de 336,00 m² é uma oportunidade única para quem busca um espaço para construir a casa

JOÃO SALDANHA CORRETOR DE IMÓVEIS
Anunciante Diamante
CRECI: 36310 F
No portal desde dezembro de 2020

Mensagem [Solicitar Visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Enviar Mensagem

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guaratuba-balneario-neridas-336m2-RS125000/id-21193752/>

AMOSTRA 08

R\$ 230.000 [Simular parcelas](#)

708m² Área

Terreno à venda na Guaraniçu, Coroados, Guaratuba por R\$ 230.000

Guaraniçu, Coroados, Guaratuba

Referência: C12054

Excelente oportunidade de adquirir um terreno em Guaratuba. Localizado no bairro Balneário Coroados, este terreno possui área total de 708,00m² e topografia plana. Conta com infraestrutura de água e rede esgoto. Aproveite essa chance de construir a casa dos seus sonhos em uma das regiões mais valorizadas da cidade. Entre em contato para mais informações e agende uma visita.

CARLOS IMÓVEIS VENDAS E LOCAÇÃO
Anunciante

Mensagem [Solicitar Visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Enviar Mensagem

ou

Converse pelo WhatsApp

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guaratuba-coroados-708m2-RS230000/id-17150475/>



AMOSTRA 09

R\$ 150.000 [Simular parcelas](#)

360m² Área

Lote / Terreno em Balneário Coroados - Guaratuba

Rua Sao Mateus Da Sul, 220
Coroados, Guaratuba

Referência: 686

TERRENO EM GUARATUBA

Balneário Coroados
Tamanho 12x30
550 metros da praia

AC3 IMÓVEIS
Anunciante Gold
CRECI: 36600F
No portal desde outubro de 2021

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: Digite seu email

Nome: Digite seu nome

Telefone/Whats

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guaratuba-coroados-360m2-RS150000/id-18189296/>

AMOSTRA 10

R\$ 269.000 [Simular parcelas](#)

360m² Área

Terreno para Venda em Guaratuba, Balneário Coroados

Avenida União da Vitória,
Coroados, Guaratuba

Referência: 1044

Terreno para Venda no bairro Balneário Coroados, localizada na cidade de Guaratuba PR.

Área Total de 360,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 269.000,00.

CLEUSA RAMOS CORRETORA DE IMÓVEIS
Anunciante Gold
CRECI: 24283
No portal desde março de 2022

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: Digite seu email

Nome: Digite seu nome

Telefone/Whats

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guaratuba-coroados-360m2-RS269000/id-18882990/>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização

Área útil: $Fa = (A/Ar)^{(1/8)}$

Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

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

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

média	210,62
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	55,48858391
raiz de n	3,16227766
resultado	24,26754377
inferior	186,35
superior	234,89
% em torno da média	0,2304
Grau III ≤ 30%	23,04%



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 Equiv. do terreno (m²) x Coef.

Área de Reserva Legal

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 210,62

Área Equiv. do terreno (m²) = 450,00m²

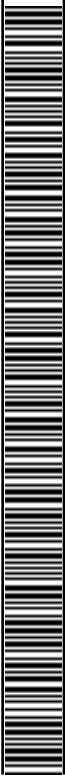
Coef. Área de Reserva Legal = 0,30

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 66.500,00



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: P:J8C3 BN82Y V597X JR52K



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARATUBA - PARANÁ

Alceste Ribas de Macedo Filho
TITULAR
CPF Nº 017 165 739/04

Registro Geral

FICHA
01

Matricula Nº 15702

RUBRICA
8

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb2a212c-7e76-4ee4-9869-dfa98da75014

IMÓVEL: Lote de terreno nº 03(três), da Quadra nº 38(trinta e oito) da Planta "JARDIM SANTO AMARO", situado nesta Cidade, Município e Comarca de GUARATUBA, medindo 15,00 metros de frente, por 30,00 metros em ambas as laterais, por 15,00 metros no travessão de fundos, formando a área de 450,00m2, sem benfeitorias, e com as seguintes divisas e confrontações: Frente para a Rua nº 16, fundos divide com o lote de nº 10, lateral direita de quem da Rua olha o imóvel, divide com o lote nº 01, e finalmente pela lateral esquerda divide com o lote de nº 05.....

PROPRIETÁRIA: ASTRI MERCANTIL DE TERRAS E CONSTRUÇÕES LTDA- C. G. C. 43.259.793/0001-29, pessoa jurídica de direito privado com sede em São Paulo-SP.....

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 28.931, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais-PR. O referido é verdade e dou fé. Guaratuba, 28 de Novembro de 1.989....

(a) José Moisés Oficial.....

R-1/15.702- Prot. 14.666, de 23-11-89- Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato desta Cidade, às fls. 032, do Livro 148, em 20 de Abril de 1.989, a proprietária Astri Mercantil de Terras e Construções Ltda, pessoa jurídica já mencionada, VENDEU o imóvel constante da presente matrícula em favor de CLAUDIA MARIA ZINK- CPF 504.266.059-34 e C.I.RG nº 1.777.513-SSP-PR, brasileira, desquitada, agente de saúde, residente à Rua Leoncio Correia, nº 376, em Curitiba-PR; pelo preço de NCz\$- 8,00(oito cruzados novos), já recebidos. Condições: as da escritura Dist. nº 3.477/89. ITBI. nº 441. Custas: NCz\$-81,21. O referido é verdade e dou fé. Guaratuba, 28 de Novembro de 1.989.(a) José Moisés Oficial.....

EB

R-2/15.702 - Prot. 15.604, de 31.01.90 - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato Distrital de Santa Quitéria, Comarca de Curitiba-PR, às fls. 189, do Livro nº 124-N, em 16 de janeiro de 1.990, a proprietária Claudia Maria Zink, já qualificada, VENDEU o imóvel constante da presente matrícula em favor de EDMILSON MODESTO DE MELO- CPF 403.359.259-87 e C.I. RG nº 1.903.556-5-SSP-PR, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Sonaly Thamar Modesto de Melo, brasileiro, autônomo, residente à Rua Conectora nº 461, aptº 04, em Curitiba-PR; pelo preço de NCz\$- 3.500,00 (três mil e quinhentos cruzados novos), já recebidos. Condições: as da escritura. Dist. nº 414-90. ITBI nº 2956. Custas NCz\$- 470,41. O referido é verdade e dou fé. Guaratuba, 23 de fevereiro de 1.990.(a) José Moisés Oficial.....

15702

MATRÍCULA Nº

R.3/15.702 - Prot. nº. 80.980 de 07/08/2009 - PENHORA - Conforme Mandado de Penhora nº 1124/09, datado de 20/01/2009, e consoante o Auto de Penhora, expedido pelo Juízo da Vara Cível e Anexos da Comarca de Guaratuba-PR, em 03/08/2009, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 5110/1998, em que é exequente FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE GUARATUBA e executado EDMILSON MODESTO DE MELO; procede-se a este registro

SEGUE NO VERSO



ANEXO IV

Fotos do Imóvel











