



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.815 - 02/2025

AUTOS: 0011608-50.2013.8.16.0185

LOTE URBANO Nº F-2-C COM ÁREA DE 412,22M² SEM
BENFEITORIAS SITUADO NO BAIRRO PORTÃO –
CURITIBA/PR - MATRÍCULA Nº 19.973



21/02/2025 09:25
25.4661873S 49.30472703W
460 Rua Amadeu do Amaral
Curitiba 80330-240
Brasil

Monzon Leilões
www.monzonleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	12
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	14
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	16
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº F-2-C com uma área de 412,22m² sem benfeitorias. Situado na Rua Amadeu do Amaral, 415, Portão, Curitiba/PR. Matrícula 19.973.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 597.000,00

(Quinhentos e noventa e sete mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudos de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Curitiba.

Vale ressaltar que no dia 21/02/2025, o avaliador se dirigiu ao imóvel penhorado. No local não havia ninguém no instante da diligência.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.





No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº F-2-C com área de terreno total de 412,2200m², sem benfeitorias, localizado na Rua Amadeu do Amaral, 415, Bairro: Portão, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 19.973 – 6º Registro de imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 65.150.056

Inscrição Imobiliária: 27.2.0037.0368.00-8

Localização: Latitude: 25°27'58.78"S / Longitude: 49°18'17.14"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Portão é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, capital do estado do Paraná.

4.1 Histórico do bairro

Os conflitos entre lavradores e tropeiros pelos campos de criação de gado acabaram determinando caminhos e o surgimento de cercas e portões. A passagem e o comércio de animais procedentes de Curitiba e dos Campos Gerais levou à instalação de um posto de fiscalização na região, que deu origem ao nome do bairro: Portão. O grande marco da evolução do bairro situa-se no fim do século XIX, em torno do transporte de madeira e erva-mate. Com efeito, em 1893, a estrada de ferro que ligava Curitiba a Paranaguá foi prolongada pelo interior até Ponta Grossa, passando pela região onde hoje é o bairro do Portão, dando origem à cancela ferroviária.

4.2 Características

Abriga um enorme centro comercial nas proximidades da igreja do Portão, onde localiza-se colégio Padre João Bagozzi e o Clube Literário. Alguns pontos de referência no bairro são a Igreja do Portão, o Museu de Artes, o colégio Bagozzi, o terminal de ônibus do Portão, além da primeira escola pública do município de Curitiba: Escola Municipal Papa João XXIII.

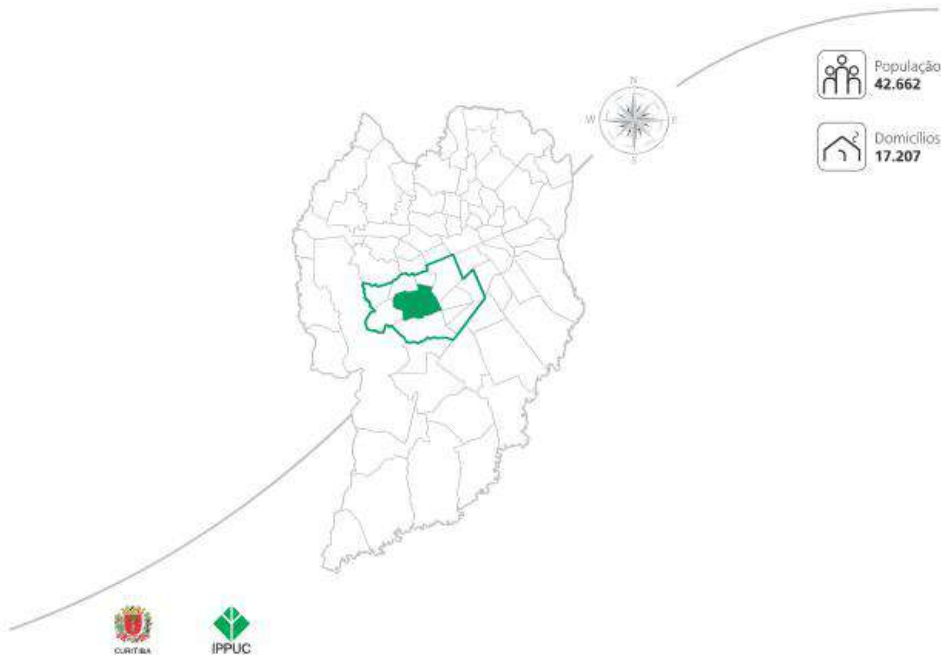
A Igreja Católica Romana do Portão foi construída entre 1916 e 1928 para substituir a antiga capela em tijolos de barro que, por sua vez, tomou lugar da capelinha existente no início do século XX, dedicada ao Senhor Bom Jesus. A pintura é de 1949 e a administração está a cargo dos padres de São José. Esta igreja foi dedicada a Colônia Dantas.

Também no bairro do Portão está um dos maiores templos do Brasil da igreja Congregação Cristã no Brasil, que é a central de Curitiba.





Portão	
<u>Subprefeitura</u>	Fazendinha-Portão
<u>Bairros</u> <u>Limítrofes</u>	Água Verde, Fazendinha, Guaíra, Novo Mundo, Santa Quitéria e Vila Izabel.
<u>Principais Vias</u>	Avenida República Argentina; Avenida Presidente Arthur da Silva Bernardes; Avenida Presidente Kennedy; Avenida Presidente Wenceslau Braz; Rua Itatiaia; Rua João Bettgea; Rua Tabajaras; Rua Eduardo Carlos Pereira; Rua Vital Brasil; Rua Caetano Marchesini; Rua Itacolomi; Rua Coronel Ayrton Plaisant; Rua Morretes; Rua Dr. João Tobias Pinto Rebelo;
<u>Pontos de referência</u>	Shopping Total; Igreja do Portão; Terminal Portão; Colégio Bagozzi; Museu Metropolitano de Arte de Curitiba; Shopping Palladium





ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

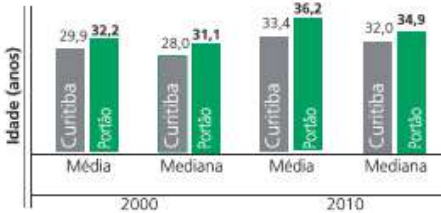


Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPFUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA
População e taxas de crescimento



Idade média e mediana da população



Fonte: IPFUC - Banco de Dados
Elaboração: IPFUC - Banco de Dados
Nota: Idade média e mediana obtidas através dos censos Demográficos realizados pelo IBGE - 2010

População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPFUC - Banco de Dados



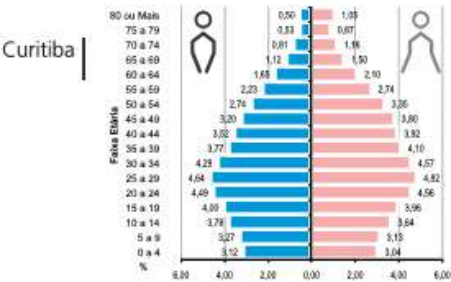
Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total		Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Portão	6.638	3.998	10.636	32.026	20,73	12,48	33,21	60,23

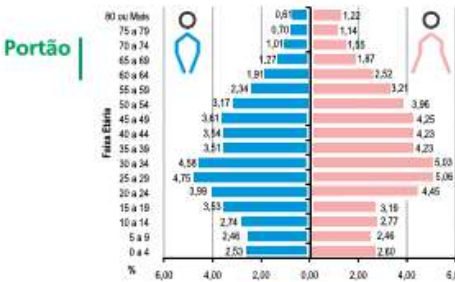
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).
Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infantil-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



Domicílios
635.631 unidades
Densidade domiciliar
2,76 habitantes/domicílio

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Domicílios
17.207 unidades
Densidade domiciliar
2,48 habitantes/domicílio

Áreas de ocupação irregular

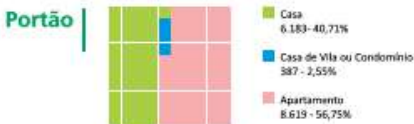
Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Parolin	3	503	1.937	3	567	2.183	5

Fonte: CORAB e IPPUC 2000, 2005 e 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Domicílios² segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados





Déficit habitacional³



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000 (Microdados) e FASE, IPPUC, PARDES, PDOMINAR - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

Infraestrutura	Curitiba	Portão
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,66	99,66
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	99,37
% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	96,08
Esgotamento sanitário	5,73	2,37
% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	1,53

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

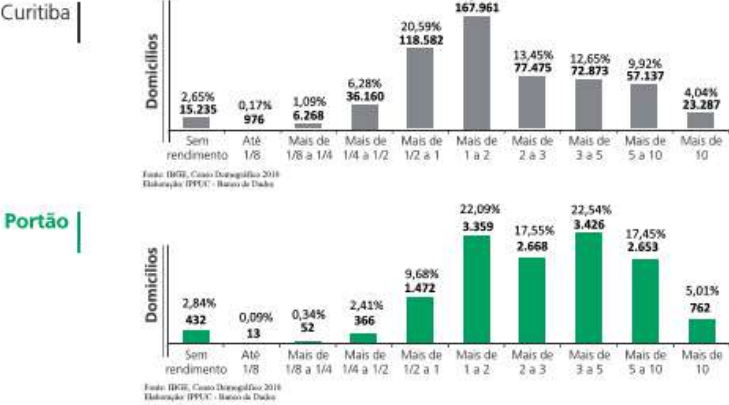
ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



RENDA

Domicílios⁴ por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos⁵ (SM)



Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Portão	4.693,69	3.610,00	1.860,90	1.000,00

⁴ domicílios particulares permanentes.
⁵ salário mínimo utilizado R\$ 510,00.



EDUCAÇÃO
Alfabetização



Índice de desenvolvimento da educação básica (IDEB) municipal em 2011

IDEB observado em 2011	Curitiba	Portão
Menor IDEB	4,7	5,2
Maior IDEB	7,3	6,2

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

IDEB é um indicador que, em uma escala de zero a 10, sintetiza a aprovação e o desempenho das escolas brasileiras em língua portuguesa e matemática, ou sua(s) escola(s) não é participante da medição.

Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Portão	Curitiba	Portão	Curitiba	Portão
Menor taxa	0,5	1,2	11,0	15,6	0,5	1,2
Maior taxa	15,2	7,5	24,6	15,6	16,0	1,2

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

TRÂNSITO
Habitantes por veículo



Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Portão	22.052	2.662	102	1.041	2.910	638	0	29.405

Fonte: DETRAN/PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: P3V1Q QWTRC XF-XMQ 9HYUB



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor*





de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual*





mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Lote F-2-C, Indicação Fiscal 65-150-056.000-6, com área de 412,22m² e as seguintes dimensões: 31,60m de frente para a rua Amadeu Amaral; do lado direito de quem olha o lote de frente, mede 26,00m, onde divide por 1 linha reta com os lotes F-2-B e F-2-A, de propriedade de Adonis Bufrem e nos fundos com 41,05m onde divide por uma linha reta com terrenos de Leonor Rosa dos Santos.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para o imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular





7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização (Transposição): Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc. Em cidades que possuem uma carta cadastral confiável, deve-se utilizar como elemento de equivalência os valores de referência adotados nessa carta, calculando-se o fator de transposição como $E1 = V0i / V0p$.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 596.981,13 (Quinhentos e noventa e seis mil, novecentos e oitenta e um reais e treze centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 597.000,00 (Quinhentos e noventa e sete mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 24 de fevereiro de 2025.

JOACIR MONZON





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 730.000,00	562,00	R\$ 1.298,93	Rua Amadeu do Amaral - Portão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-562m-localizacao-privilegiada-no-3002654777.html
2	R\$ 674.000,00	421,00	R\$ 1.600,95	Rua Amadeu do Amaral - Portão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-421m-localizacao-privilegiada-no-3002654816.html
3	R\$ 1.200.000,00	638,77	R\$ 1.878,61	Rua Joaquim Caetano da Silva, 290 - Portão	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-portao-638m2-RS1200000/id-25552141/?origin=galleryOverlay
4	R\$ 660.000,00	444,00	R\$ 1.486,49	Rua João Scuissiato - Santa Quitéria	https://www.lopes.com.br/imovel/REO1047247/venda-terreno-444-m2-curitiba-santa-quiteria
5	R\$ 760.000,00	450,00	R\$ 1.688,89	Rua Capiberibe, 1443 - Portão	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-450m2-venda-RS760000-id-2693718122/



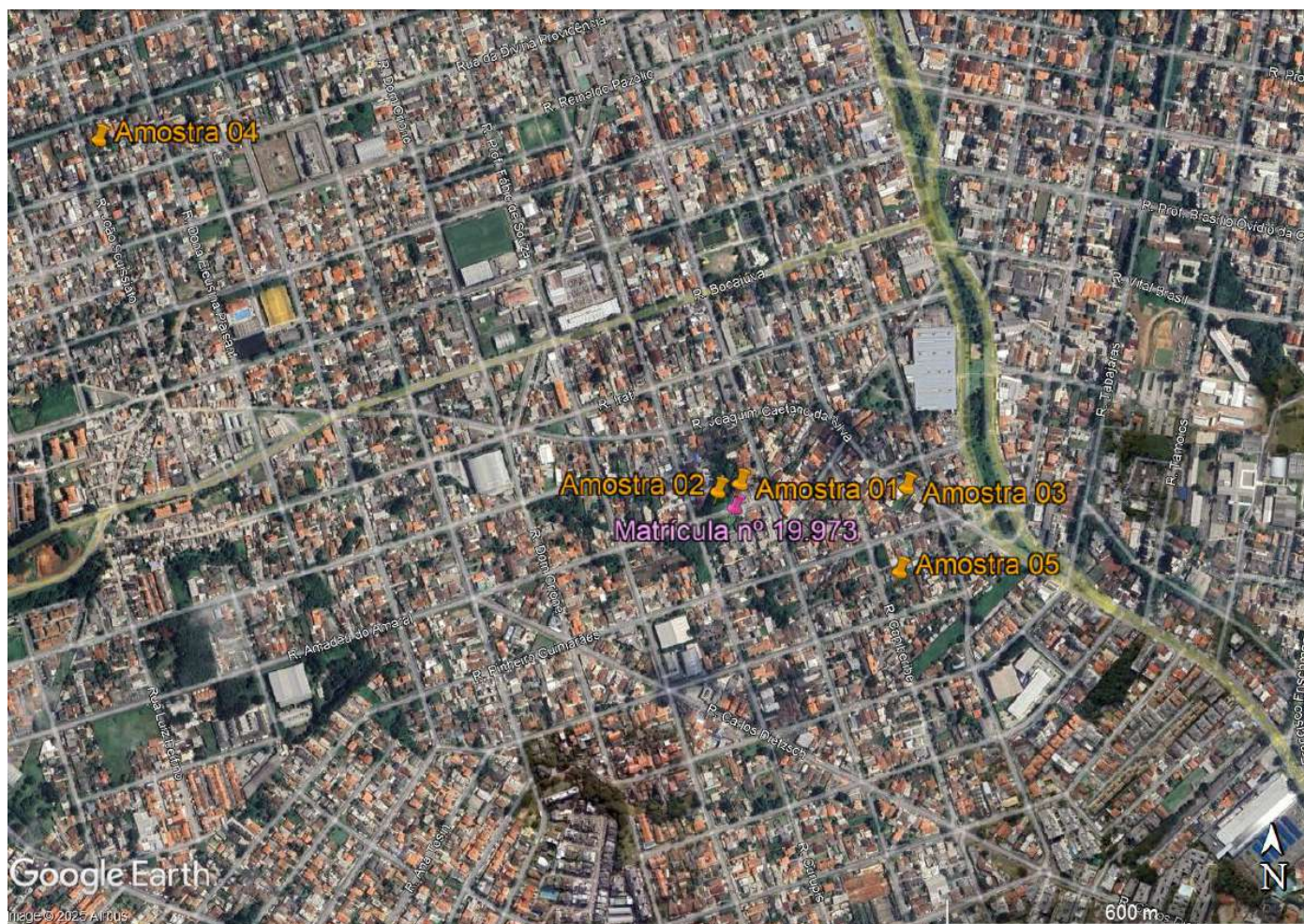


ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br



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: PJVLQ QWTRC XFXMQ 9HYUB



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br



Estado: Paraná

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

F3: Negociação



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.215,80
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.792,19
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	7.241,03
Amplitude total (R\$/m2):	576,39
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	144,10
Média aritmética (R\$/m2):	1.448,21
Mediana (R\$/m2):	1.440,86
Desvio médio (R\$/m2):	178,472746
Desvio padrão (R\$/m2):	237,407411
Variância (R\$/m2) ^ 2:	56.362,278893

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ... + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9789

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4489

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 16,39



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 1.285,44

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **1.448,21**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 1.610,97

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,24

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,24

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.230,98

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.448,21

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 1.665,44

8) 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:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 412,22

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.448,21

VALOR TOTAL (R\$) = 596.981,13

quinhentos e noventa e seis mil, novecentos e oitenta e um reais e treze centavos

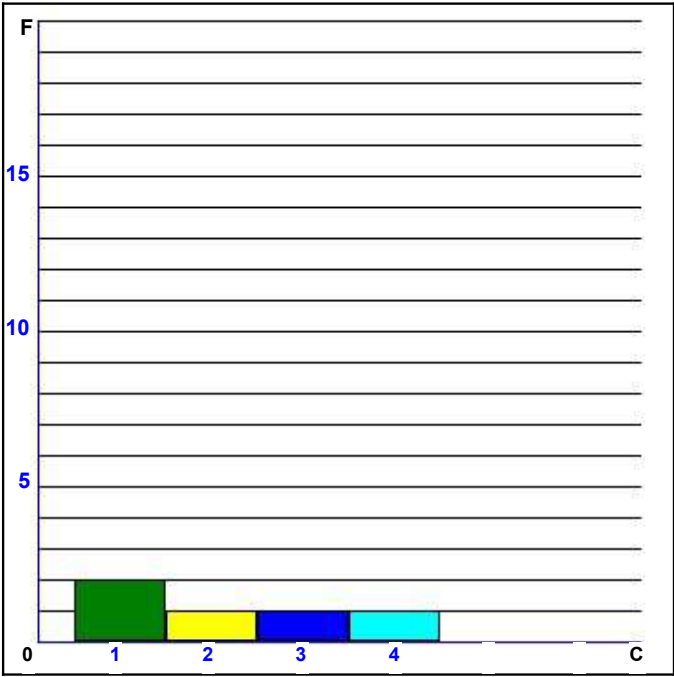
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



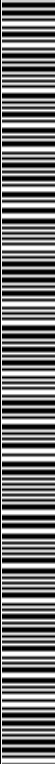
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

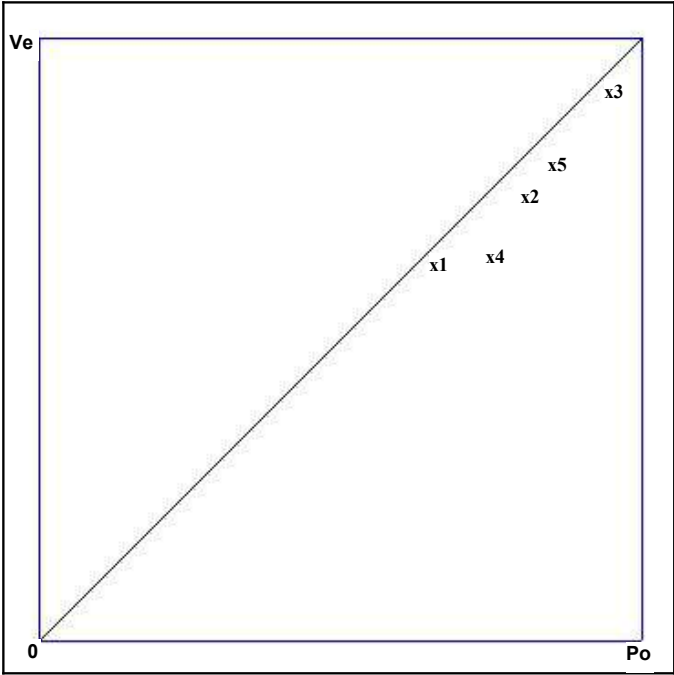


INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.215,80	1.359,90	2
2	1.359,90	1.504,00	1
3	1.504,00	1.648,10	1
4	1.648,10	1.792,19	1



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2

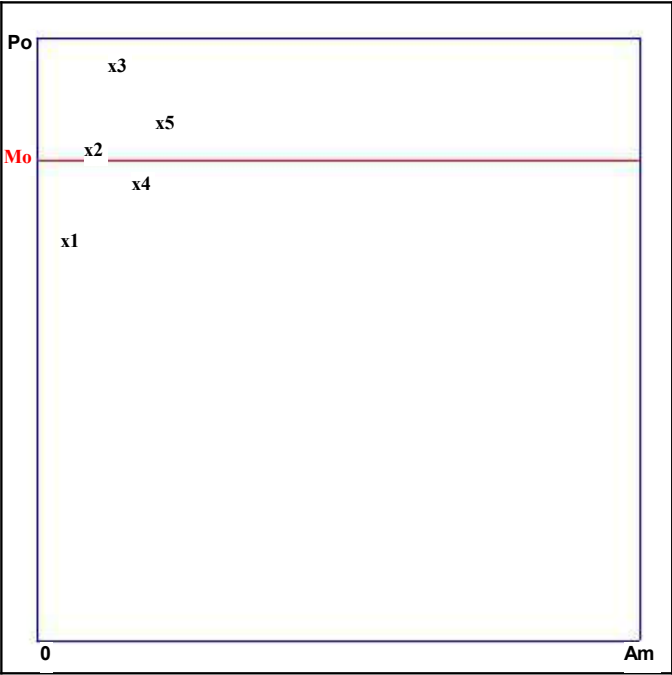


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.298,93	1.215,80	0,94
2 -	1.600,95	1.440,86	0,90
3 -	1.878,61	1.792,19	0,95
4 -	1.486,49	1.241,78	0,84
5 -	1.688,89	1.550,40	0,92



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.590,77

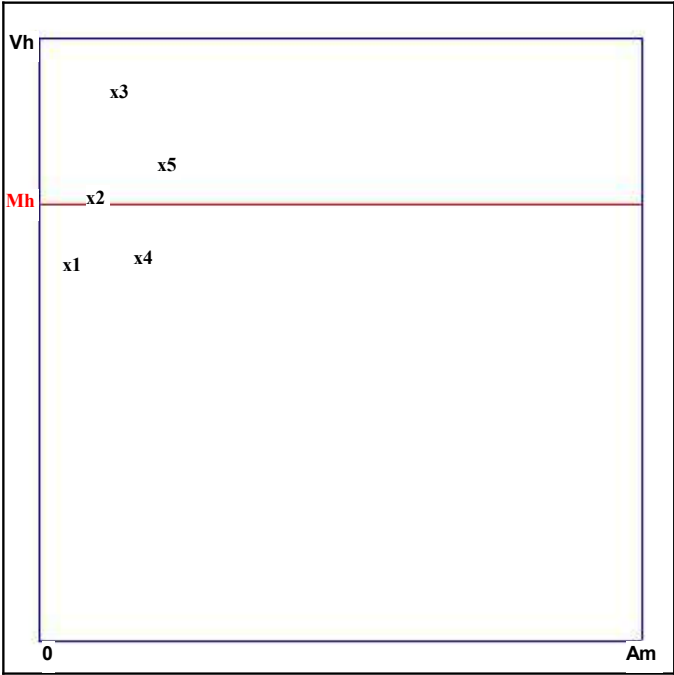
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.298,93	291,841	18,35
2 -	1.600,95	10,176	0,64
3 -	1.878,61	287,837	18,09
4 -	1.486,49	104,287	6,56
5 -	1.688,89	98,115	6,17

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.448,21

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.215,80	232,406	16,05
2 -	1.440,86	7,351	0,51
3 -	1.792,19	343,988	23,75
4 -	1.241,78	206,425	14,25
5 -	1.550,40	102,194	7,06

Data: 24/02/2025 _____
Joacir Monzon



ANEXO

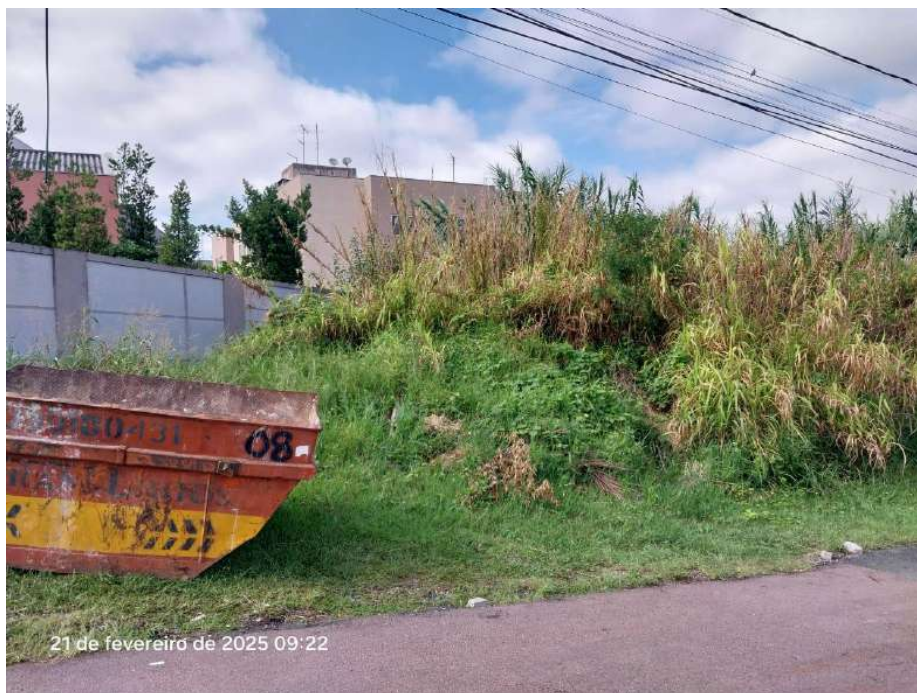
FOTOS





Fotos















ANEXO CROQUI

Monzon Leilões

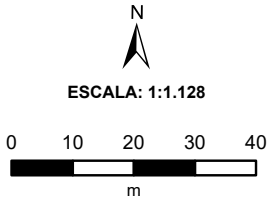
www.monzonleiloes.com.br





Mapa Cadastral

- LEGENDA**
- Lote Cadastral
 - Logradouro
 - Oficial
 - Municípios - RMC



REFERÊNCIA ESPACIAL
DATUM: SIRGAS 2000
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 24/02/2025 - 10:43:14
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>
E-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0037.0368.00-8

Sublote
-

Indicação Fiscal
65.150.056

Nº da Consulta / Ano
62671/2025

Bairro: PORTÃO
Quadricula: N-09
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. AMADEU DO AMARAL**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W723

Tipo: Principal

Nº Predial: 415

Testada (m): 31,60

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.2.0037.0368.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 65.150.056	Nº da Consulta / Ano 62671/2025
--	--------------	--------------------------------	------------------------------------

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comércio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.2.0037.0368.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 65.150.056	Nº da Consulta / Ano 62671/2025
--	--------------	--------------------------------	------------------------------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui S.00272-PRJ002	Nº Quadra	Nº Lote F-2-C	Protocolo 01-002500/2008
---------------------------------	-----------	------------------	-----------------------------

Nome da Planta: PROJETO 002 DA PLANILHA 27.2

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.2.0037.0368.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 65.150.056	Nº da Consulta / Ano 62671/2025
---	--------------	---------------------------------------	---

Área do Terreno: 412,00 m²

Área Total Construída: 0,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Vago

Área Construída
0,00 m²

*** Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.**

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

***** Prazo de validade da consulta - 180 dias *****

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 20/02/2025
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

8.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA XV DE NOVEMBRO, 882 - 7.º ANDAR
CONJUNTO 704 - FONE, 322-0047

TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
ESC. JURAM.: ABRAHÃO DELY

HS

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 19.973

FICHA

1-19.973

RUBRICA

BF

CNM 080606.2.0019973-09

IMÓVEL - Lote F-2-C, Indicação Fiscal 65-150-056.000-6, com a área de 412,22m² e as seguintes dimensões: 31,60m de frente para a rua Amadeu Amaral; do lado direito de quem olha o lote de frente, mede 26,00m, onde divide por 1 linha reta com os lotes F-2-B e F-2-A, de propriedade de Adonis Bufrem e nos fundos com 41,05m onde divide por 1 linha reta com terrenos de Leonor Rosa dos Santos.-

PROPRIETÁRIOS: ADONIS BUFREM e sua mulher MARIA LEONY BUFREM, brasileiros, casados, ele engº. civil, CI. 78.237-Pr, ela do lar, CI. 35.598-Min do Exército-5a. RM, inscritos no CPF. sob nº. 000.162.179-34, residentes nesta capital.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 17.029-Reg. Geral.-

Prot. 96321.-

Pren. 27197.-

Curitiba, 31 de agosto de 1.982. (a) *Beatriz Maciel Dely*

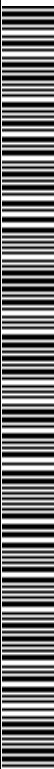
Titular.-

R-1-19.973 - TITULO: Pagamento em Inventário. DATA DO TITULO: Formal- de Partilha, extraído dos autos nº. 498/84 de Inventário - do Juízo de Direito da 17ª. Vara Cível desta Comarca e Capital, por sentença, datada de 24-09-1.987. ADQUIRENTES: NEREU BUFREM, brasileiro, casado pelo reg. de comunhão parcial de bens com MARLENE HAUER - LEITNER BUFREM, engº. mecânico, ela do lar, CI. nº. 33.504-PR e CPF. nº. 016.597.749-34; NELSON BUFREM, brasileiro, casado pelo reg. de comunhão universal de bens com ROSA MARIA NOGUEIRA BUFREM, engº. civil - e do lar, CI. nº. 495.225-PR e CPF. nº. 016.597.823-53; NEUSA MARIA BUFREM, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, CI. nº. 505.346-3 -PR e CPF. nº. 405.283.679-00 e NEWTON BUFREM, brasileiro, solteiro - engº. civil, CI. nº. 768.229-PR e CPF. nº. 167.740.009-91, residentes nesta capital. TRANSMITENTE: ESPOLIO DE ADONIS BUFREM.- VALOR. Na avaliação de Cz\$. -2.050,00 - Cz\$. 512,50, equivalente à 25% do todo - à cada um dos herdeiros supra qualificados.- CONDIÇÕES: Não tem.- Sisa, paga nos autos.- Prot.-153.182. Pren.-66.429.- Dist.-697.fc.18305. O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 18 de janeiro de 1988. (a) *Beatriz Maciel Dely*, Titular. Custas. Cz\$. 669,60/0, 9-VRC..-

R-2-19.973 - TITULO: Penhora. DATA DO TITULO: Certidão expedida pelo - Cartório da 20ª. Vara Cível desta Capital, Autos nºs. 543/537/94, (arq. neste cart. sob nº. 59.821). EXEQUENTE: PARANÁ BANCO S/A.

SEQUE NO VERSO

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: P3VLQ QWTRC XFQM 9HYUB



MATRÍCULA Nº
19.973



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

EXECUTADOS: NEREU BUFREN e NEWTON BUFREN. VALOR: Não Declarado. CONDIÇÕES: Não tem. Prot.-222.305.-Pren.-106.377.-O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de setembro de 1.994. (a). *Bea Key Mauer*
leef Titular. Custas R\$.82,17/1826/vrc.ms/mc.-

R-3-19.973.-TITULO: Integralização de Capital. DATA DO TITULO: Escritura de Incorporação de Bem Imóvel, lavrada pelo 5º Tabelião de Notas desta Capital, às folhas 144 do Livro 663-NA, datada de 14 de Outubro de 1.994 e Escritura Declaratória, lavrada pelo mesmo Tabelião, às folhas 049 do Livro 668-NA, datada de 16 de Novembro de 1.994. ADQUIRENTE: MAUA TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, à rua Augusto Zibarth nº 365, Bairro Uberaba, inscrita no CGC 76.103.357/0001-67, representada por seus sócios André Moritz Bufrem e Adonis Bufrem Neto. TRANSMITENTES: NEREU BUFREM e sua mulher ELIZABETH FALCÃO DE ANDRADE BUFREM NELSON BUFREM e sua mulher ROSA MARIA NOGUEIRA BUFREM; NEWTON BUFREM e sua mulher FERNANDA RIBEIRO BUFREM, e NEUSA MARIA BUFREM, já qualificados. VALOR: R\$.2.592.454,40 (abrange outros imóveis). CONDIÇÕES:--RESSALVADA A PENHORA R-2. Não se acham vinculados ao INSS. Sisa isenta Prot.224.117.Pren.107.155.FC.60.826.O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 30 de Novembro de 1.994. *Bea Key Mauer* *leef* Titular. custas-R\$.82,17/1826/vrc/ms.ac.

R-4-19.973.- PROT.385.335 de 18/09/2007.- **ARRESTO.**- Conforme Auto e Arresto, datado de 20 de agosto de 2007, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº 45.227/2001, expedido pela 4ª Vara da Fazenda Pública Falências e Concordatas desta Capital, (arquivado nesta Serventia sob nº 385.335), tendo como Exequente: **MUNICÍPIO DE CURITIBA**, e como Executada: **NEREU BUFREM**, para garantia do valor de R\$1.041,54 efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula. Curitiba, 19 de setembro de 2007. (MC/KB). Dou fé.

6ª SERVENTIA REGISTRAL
Marcelo A. Dely
Titular Designado

AV-5-19.973 - PROT.420.845 de 08/11/2010 - Conforme Ofício nº2979/10, datado de 25 de outubro de 2010, expedido pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, arquivado sob nº420.845, fica averbado o **CANCELAMENTO DA PENHORA** objeto do R-2 desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 11 de novembro de 2010. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$66,15 = 630 VRC. (ka)

R-6-19.973 - PROT. 420.824 de 11/07/2011 - **ARRESTO** - Conforme auto de arresto e depósito datado de 22/06/2011, extraído dos autos de Execução de Título **82.652/2009** do Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Capital, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **Nereu Bufrem**, arquivado sob nº **SEGUE**

CNM 080606.2.0019973-09

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: P3VLQ QWTRC XFQM 9HYUB



6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

REGISTRO GERAL

Ficha: 2

MATRÍCULA Nº 19.973

Rubrica

CNM 080606.2.0019973-09

428.524, efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 09/2009: **R\$1.260,05 (um mil e duzentos e sessenta reais e cinco centavos)**. Funrejus isento por força do art. 3º, VII, "b", 19 da Lei Estadual 12.216/98. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de agosto de 2011.
Jorge Luis Moran - Titular. Custas: Não incide. (fjrj)

R-7-19.973 - PROT. 430.459 de 06/09/2011 - **ARRESTO** - Conforme Ofício nº 2901/2011, datado de 03 de agosto de 2011, extraído dos autos de Execução de Título nº 1004/1995, expedido pelo Juízo de Direito da 17ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente o **BANCO DO BRASIL S/A** e executados **SINODA CONSTRUÇÕES S/A, NEWTON BUFREM, NEREU BUFREM e CASSIO BITTENCOURT MACEDO**, arquivado sob nº 430.459, efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia do valor de **R\$4.545.303,76**. FUNREJUS nº 11030031300074472 recolhido em 05/08/2011 no valor de R\$817,80. Consta às folhas 567 a 572 decisão judicial datada de 02/08/2011 pela qual foi determinada a "destituição inversa da pessoa jurídica" de Mauá Terraplenagem e Pavimentação Ltda, Nelson Bufren Engenharia e Transportes Ltda e Beninvest Investimentos e Participações Ltda, bem como a "penhora e o arresto dos imóveis". O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de setembro de 2011.
Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$182,40 = 1.293,60 VRC. (mm)

AV-8-19.973 - PROT. 429.820 de 17/08/2011 - **BLOQUEIO DE BENS** - Conforme Ofício sob nº 2901/11, datado de 03 de agosto de 2011, extraído dos autos de execução de título, sob nº 1004/1995, expedido pela 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Curitiba, em que é requerente **BANCO DO BRASIL S/A**, e requeridos **SINODA CONSTRUÇÕES S/A, NEWTON BUFREM, NEREU BUFREM e CASSIO BITTENCOURT MACEDO**, arquivado sob nº 429.820, averba-se o **BLOQUEIO** do imóvel objeto da presente matrícula. Isento do FUNREJUS conforme art. 3º, letra b, item 9 da Lei 12.216/98. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 16 de setembro de 2011.
Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$44,42 = 315 VRC. (fjrj/ka)

R-9-19.973 - PROT. 487.384 de 30/11/2015 - **PENHORA** - Conforme ofício nº 2.240.690/2015, emitido em 24/11/2015 pela MMª. Juíza do Trabalho da 15ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, Dra. Karina Amariz Pires, referente ao processo **28576-1996-015-09-00-2** (RTOrd - ajuizada em 03/09/1996) 2857600-32.1996.5.09.0015, em que é autor **Luiz Fernando Busnardo** (CPF/MF nº084.703.599-91) e réu **Sinoda Construções S.A (Massa Falida)**, inscrita no CNPJ/MF nº76.530.427/0001-63 e outros (3), arquivado sob nº 487.384, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Funrejus isento conforme item 28 da Instrução Normativa 01/99 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. As custas serão pagas na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17
Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

continuação

de dezembro de 2015.
(ka/ms)

Jorge Luis Moran - Titular.

AV-10-19.973 - PROT. 489.173 de 25/01/2016 - **VALOR DA AÇÃO** - Conforme ofício nº 1531/2015, expedido em 13/01/2016 pela MMª. Juíza da 15ª Vara do Trabalho de Curitiba, Drª. Morgana de Almeida Richa, arquivado sob nº 489.173, averba-se para constar que o valor da ação da penhora, objeto do **R-9** da presente matrícula, atualizado em 31/01/2016 é de **R\$4.615.802,86**. Funrejus isento conforme art. 32, IX, do Decreto Judiciário 153/99. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 18 de fevereiro de 2016. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: não incidem (ka/sh)

R-11-19.973 - Prot. 590.563 de 26/10/2022 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora datado de 12/05/2022, referente aos **autos de Execução Fiscal nº 0006829-81.2015.8.16.0185** do Juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **MAUA TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA (CNPJ 76.103.357/0001-67)**, arquivado sob nº 590.563, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução: **R\$10.990,44 (dez mil e novecentos e noventa reais e quarenta e quatro centavos)**. Depositário: xxx. Funrejus: Isento - art. 3º, VII, "b", 19, da Lei Estadual 12.216/1998. As custas serão pagas na liquidação do processo conforme prevê os arts. 491, § 2º e 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.4LqPF.PXT3d-GRvMI.ejFWP. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de novembro de 2022. Jorge Luis Moran. (ms)

AV-12-19.973 - Prot. 591.111 de 08/11/2022 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 202211.0719.02350427-IA-809, referente aos autos nº 00225741820088160001 da 11ª Vara Cível de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **MAUA TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.103.357/0001-67. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 517, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.4tqPF.EXs3d-3R8nn.ejXWw. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de novembro de 2022. Jorge Luis Moran - Titular. (Nml)

R-13-19.973 - Prot. 600.108 de 24/05/2023 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora datado de 06/05/2022, referente aos **autos de Execução Fiscal nº 0003013-23.2017.8.16.0185** do Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executada **MAUA TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 76.103.357/0001-67, arquivado sob nº 600.108, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução: **R\$2.480,79 (dois mil e quatrocentos e oitenta reais e setenta e nove centavos)**. Depositário: Maua Terraplenagem e Pavimentação Ltda. Funrejus: Isento - art. 3º, VII, "b", 19, da Lei Estadual 12.216/1998. As custas serão pagas na liquidação do processo conforme prevê os arts. 491, § 2º, e 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Continua na folha 3

CNM 080606.2.0019973-09

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: P3VLQ QWTRC XF5MQ 9HYUB



REGISTRO DE IMÓVEIS
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA NUNES MACHADO, 68
4º andar - Fone (41) 3434-2383
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536.68

REGISTRO GERAL

Ficha: **03**

MATRICULA Nº 19.973

Rubrica 

CNM 080606.2.0019973-09

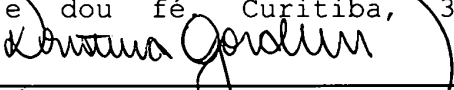
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3VLQ QWTRC XFQM99HYUB



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Visualizar este documento em [www.projudi.tjpr.jus.br/projudi/](https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/)

Paraná. Selo de Fiscalização: SFR11.jJ4fP.NGrAw-zRaOM.F394q. O
referido é verdade e dou fé Curitiba, 30 de maio de 2023.
Jorge Luis Moran. (ms) 

R-14-19.973 - Prot. 613.518 de 23/02/2024 - **PENHORA** - Conforme ofício
cumprimento nº 0011608-50.2013.8.16.0185.0006, expedido em 22/02/2024,
acompanhado do auto de penhora e avaliação, lavrado em 22/11/2019,
extraídos dos autos de execução fiscal nº 0011608-50.2013.8.16.0185 da
Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de
Curitiba - 3ª Vara, em que é exequente o **Município de Curitiba** e
executada **MAUA TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF
sob nº 76.103.357/0001-67, arquivados sob nº 613.518, efetua-se a
PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa em
01/2024: R\$4.834,02. Valor de avaliação do imóvel, R\$370.000,00.
Depositário: não informado. Funrejus: Isento - art. 3º, VII, "b", 19,
da Lei Estadual 12.216/1998. As custas serão pagas na liquidação do
processo conforme prevê os arts. 491, § 2º, e 555, § 1º, do Código de
Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do
Estado do Paraná. Selo de Fiscalização: SFR11.IJCoP.Fyryw-7AzO4.F394w.
O referido é verdade e dou fé Curitiba, 01 de março de 2024.
Jorge Luis Moran. (mh) 

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84