JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

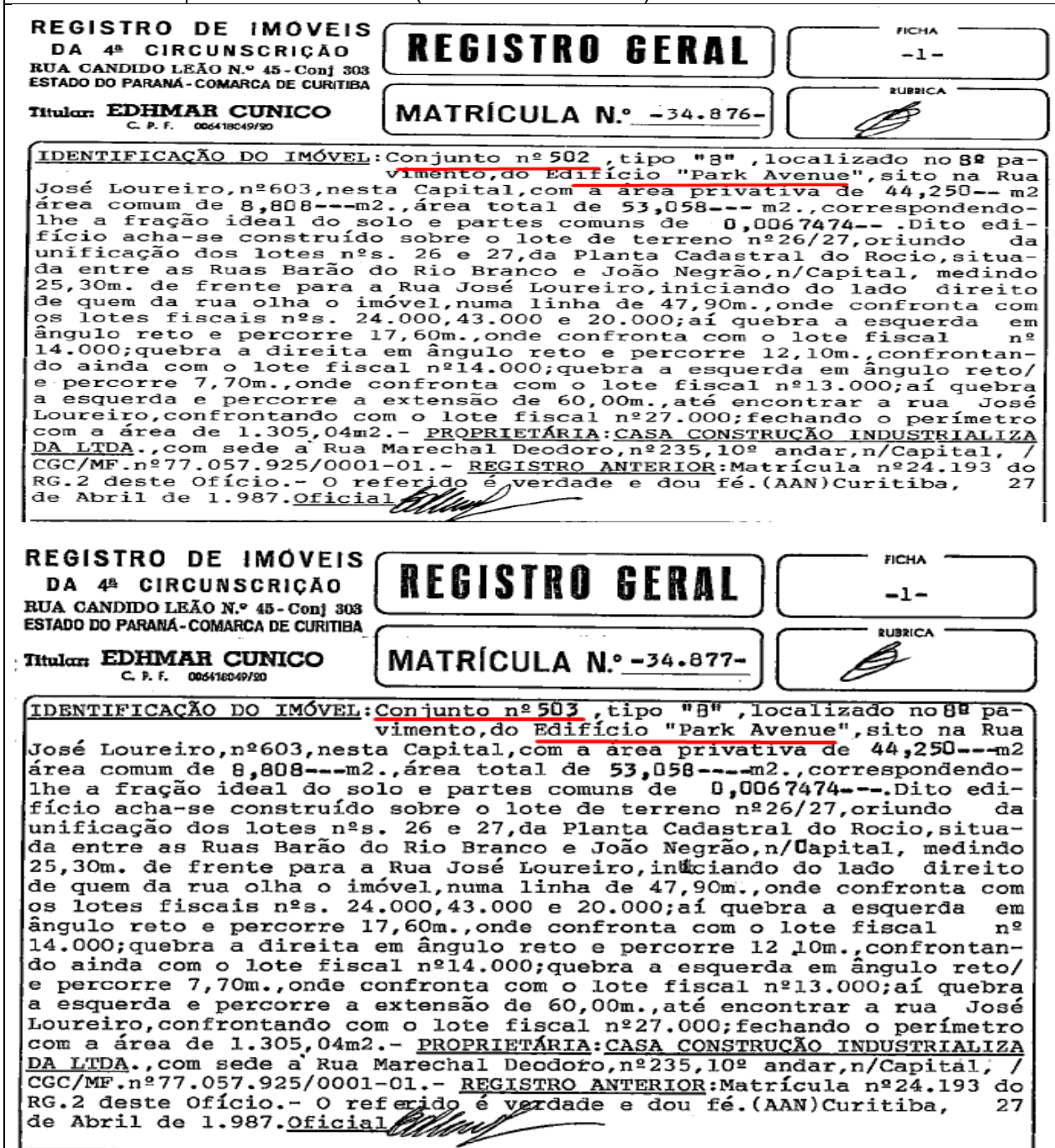
LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5052668-69.2014.4.04.7000/PR
Exequente	UNIÃO – FAZENDA NACIONAL
Executado	GEOFUND - GEOPORT FUNDACOES ESPECIAIS, CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA. (05.859.977/0001-82)

Em cumprimento a Ordem Judicial **REAVALIEI OS IMÓVEIS:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	34.876 e 34.877	Registro de Imóveis de Curitiba 4ª Circunscrição
Endereço	Rua José Loureiro, 603, 5 andar, Centro - Curitiba/PR 80010916 (Comercial)	
Proprietário(a)	GEOFUND - GEOPORT FUNDACOES ESPECIAIS, CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA. (05.859.977/0001-82)	



REGISTRO DE IMOVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj 303
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA
Titular: EDHMAR CUNICO
C. P. F. 006418049/20

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

RUBRICA

MATRÍCULA N.º -34.876-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Conjunto nº 502, tipo "B", localizado no 8º pavimento, do Edifício "Park Avenue", sito na Rua José Loureiro, nº603, nesta Capital, com a área privativa de 44,250-- m2 área comum de 8,808---m2., área total de 53,058--- m2., correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns de 0,0067474-- .Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno nº26/27, oriundo da unificação dos lotes nºs. 26 e 27, da Planta Cadastral do Rocio, situada entre as Ruas Barão do Rio Branco e João Negrão, n/Capital, medindo 25,30m. de frente para a Rua José Loureiro, iniciando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, numa linha de 47,90m., onde confronta com os lotes fiscais nºs. 24.000, 43.000 e 20.000; aí quebra a esquerda em ângulo reto e percorre 17,60m., onde confronta com o lote fiscal nº 14.000; quebra a direita em ângulo reto e percorre 12,10m., confrontando ainda com o lote fiscal nº14.000; quebra a esquerda em ângulo reto/ e percorre 7,70m., onde confronta com o lote fiscal nº13.000; aí quebra a esquerda e percorre a extensão de 60,00m., até encontrar a rua José Loureiro, confrontando com o lote fiscal nº27.000; fechando o perímetro com a área de 1.305,04m2.- PROPRIETÁRIA: CASA CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZA DA LTDA., com sede a Rua Marechal Deodoro, nº235, 10º andar, n/Capital, / CGC/MF. nº77.057.925/0001-01.- REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº24.193 do RG.2 deste Ofício.- O referido é verdade e dou fé.(AAN) Curitiba, 27 de Abril de 1.987. Oficial

REGISTRO DE IMOVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj 303
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA
Titular: EDHMAR CUNICO
C. P. F. 006418049/20

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

RUBRICA

MATRÍCULA N.º -34.877-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Conjunto nº 503, tipo "B", localizado no 8º pavimento, do Edifício "Park Avenue", sito na Rua José Loureiro, nº603, nesta Capital, com a área privativa de 44,250---m2 área comum de 8,808---m2., área total de 53,058----m2., correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns de 0,0067474---.Dito edifício acha-se construído sobre o lote de terreno nº26/27, oriundo da unificação dos lotes nºs. 26 e 27, da Planta Cadastral do Rocio, situada entre as Ruas Barão do Rio Branco e João Negrão, n/Capital, medindo 25,30m. de frente para a Rua José Loureiro, iniciando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, numa linha de 47,90m., onde confronta com os lotes fiscais nºs. 24.000, 43.000 e 20.000; aí quebra a esquerda em ângulo reto e percorre 17,60m., onde confronta com o lote fiscal nº 14.000; quebra a direita em ângulo reto e percorre 12,10m., confrontando ainda com o lote fiscal nº14.000; quebra a esquerda em ângulo reto/ e percorre 7,70m., onde confronta com o lote fiscal nº13.000; aí quebra a esquerda e percorre a extensão de 60,00m., até encontrar a rua José Loureiro, confrontando com o lote fiscal nº27.000; fechando o perímetro com a área de 1.305,04m2.- PROPRIETÁRIA: CASA CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZA DA LTDA., com sede a Rua Marechal Deodoro, nº235, 10º andar, n/Capital, / CGC/MF. nº77.057.925/0001-01.- REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº24.193 do RG.2 deste Ofício.- O referido é verdade e dou fé.(AAN) Curitiba, 27 de Abril de 1.987. Oficial

2. REAVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio o imóvel nos seguintes termos:

Imóvel matrícula 34.876 – R$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais)
Imóvel matrícula 34.877 – R$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais)

Valor total da avaliação: R$ 346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais)

3. MÉTODO

Nas presentes avaliações, foi utilizado o método comparativo direto, planilha de cálculo abaixo e em anexo. Pesquisa de dados em anexo.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra da presente avaliação, a saber:

- Todo dado mercadológico colhido em avaliações de bens imóveis tem natureza volátil, ou seja, num determinado momento se apresenta para venda e logo em seguida, num curto espaço de tempo, sai do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.

- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda pode amanhã não estar mais.

Curitiba, 29 de agosto de 2025.

Célio Luciano Lana Dutra Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador Federal.

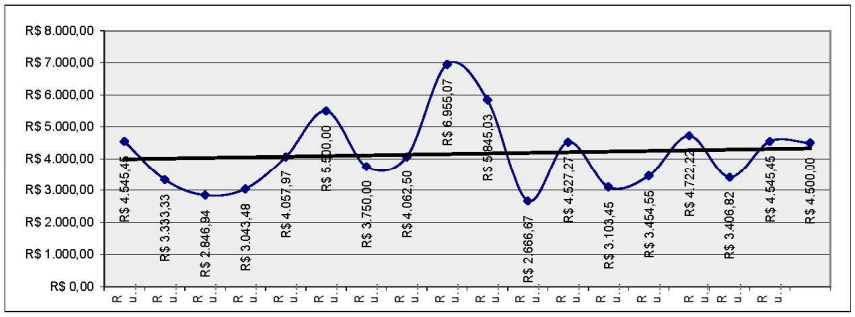
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
Central de Mandados de Curitiba

JUSTIÇA FEDERAL DO PARANÁ

Autos : 5052668-69.2014.4.04.7000
Exequente: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
Executado: GEOFUND - GEOPORT FUNDAÇÕES ESPECIAIS, CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA
Imóvel a avaliar: RUA JOSÉ LOUREIRO, 603, CONJ 502 E CONJ 503, CENTRO, CURITIBA/PR

AMOSTRAS	VALOR	M²	VALOR/M²	
Rua José Loureiro 603	R$ 200.000,00	44,00	R$ 4.545,45	POSITIVO
Rua José Loureiro 464	R$ 120.000,00	36,00	R$ 3.333,33	POSITIVO
Rua José Loureiro 603	**R$ 279.000,00**	**98,00**	**R$ 2.846,94**	**NEGATIVO**
Rua José Loureiro 133	R$ 210.000,00	69,00	R$ 3.043,48	POSITIVO
Rua José Loureiro 464	R$ 280.000,00	69,00	R$ 4.057,97	POSITIVO
Rua José Loureiro 12	**R$ 220.000,00**	**40,00**	**R$ 5.500,00**	**NEGATIVO**
Rua José Loureiro 603	R$ 165.000,00	44,00	R$ 3.750,00	POSITIVO
Rua José Loureiro 12	*R$ 130.000,00*	*32,00*	*R$ 4.062,50*	*POSITIVO*
Rua José Loureiro 133	**R$ 479.900,00**	**69,00**	**R$ 6.955,07**	**NEGATIVO**
Rua José Loureiro 569	**R$ 199.900,00**	**34,20**	**R$ 5.845,03**	**NEGATIVO**
Rua José Loureiro 12	**R$ 80.000,00**	**30,00**	**R$ 2.666,67**	**NEGATIVO**
Rua José Loureiro 133	R$ 249.000,00	55,00	R$ 4.527,27	POSITIVO
Rua José Loureiro 603	R$ 270.000,00	87,00	R$ 3.103,45	POSITIVO
Rua José Loureiro 133	R$ 190.000,00	55,00	R$ 3.454,55	POSITIVO
Rua José Loureiro	R$ 425.000,00	90,00	R$ 4.722,22	POSITIVO
Rua José Loureiro 603	R$ 149.900,00	44,00	R$ 3.406,82	POSITIVO
Rua José Loureiro	R$ 200.000,00	44,00	R$ 4.545,45	POSITIVO
	R$ 450.000,00	100,00	R$ 4.500,00	POSITIVO
SOMA			**74.866,21**	
MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL		18	**4.159,23**	
DESVIO PADRÃO			**1.126,28**	
COEFIC. DE VARIAÇÃO.			**0,27**	
****TRIAGEM DOS ELEMENTOS**		**0,7**	**2.911,46**	
****TRIAGEM DOS ELEMENTOS**		**1,3**	**5.407,00**	
MÉDIA ARITMÉTICA FINAL		13	**51.052,50**	
VALOR DO METRO QUADRADO			**R$ 3.927,12**	
ÁREA DO IMÓVEL		**44,25**		
VALOR DO IMÓVEL REFERÊNCIA			**R$ 173.774,85**	
VALORES EXCLUÍDOS DA AMOSTRA		***EM ITÁLICO E NEGRITO***		

*A finalidade do coeficiente de variação é determinar a homonegeneidade da amostra.
Para um coeficiente de variação até 0,15 (15%), a amostra é homogênea.
Para um coeficiente de variação entre 0,15 e 0,30, a amostra é relativamente heterogênea. Acima de 0,30 é heterogênea.
Se a amostra não for inteiramente homogênea, faz-se a triagem dos elementos.
Faz-se a triagem multiplicando-se a média aritmética simples por 0,7 e 1,3.
Os valores fora deste intervalo, serão excluídos da amostra. Em seguida, refaz-se o cálculo.
** Amostras colhidas no sitio vivareal.com.br e chavesnamao.com.br em 25/08/2025



Célio Luciano Lana Dutra Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador