



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 - E-mail: ctba-15vj-s@tjpr.ju.br

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 137.1 para instruir os Autos nº 0012597-02.2008.8.16.0001 (PROJUDI), movido por SERVIÇOS PRÓ-CONDÔMINO LTDA. (CNPJ 79.643.284/0001-94) em face de ROGÉRIO STIER LUTKE (CNPJ 185.667.239-53), procedo à AVALIAÇÃO do bem imóvel de Matrícula nº 62.715 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 49.132.007.020-3.

REGISTRO DE IMÓVEIS 8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua José Loureiro, 133 - 3º andar Fone: 333-4107 TITULAR: ITALO CONTI JÚNIOR C.P.F. 034096889/91	REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 62715	FICHA 62.715/1. RUA/ICA
---	--	-------------------------------

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 11, TIPO AP-AP-3-47, DO BLOCO 05, situado no Térreo ANDAR, do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS ATENAS II - CONDOMÍNIO "VII", nesta capital, com a área construída de 42,63m², fração ideal do solo de 0,0428, área comum de 4,80 m². - Conjunto este construído sobre o lote de terreno "1", da Quadra 23-A, da PLANTA MORADIAS ATENAS II, de forma irregular, com a área de 1.770,79m², medindo 33,20 metros em linha reta para a Rua B; pelo lado direito de quem da Rua B olha o imóvel, deflete em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 19,75 metros, e confronta com a Rua K; aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 20,00 metros, e confronta com o lote nº 2, aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 30,00 metros, e confronta com os lotes nºs 2 até 5; aí deflete à direita em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 20,00 metros, até encontrar a Rua K, e confronta com o lote 05; aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 26,25 metros, até encontrar a rua Maria Homann Wisniewski; confronta com a Rua K, aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 29,84 metros, e confronta com a rua Maria Homann Wisniewski, finalmente deflete à esquerda em ângulo reto, e segue em linha reta numa extensão de 60,12 metros, até encontrar a rua B, onde fecha o perímetro e confronta com imóveis da Planta Moradias Atenas I.

PROPRIETÁRIA: - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT., com sede nesta capital, na rua Cap. Souza Franco, nº13, inscrita no CGC/MF sob nº76.495.696/0001-36.

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 AVALIADO: Apartamento nº 11, Tipo AP-AP-3-47, do Bloco 05, situado no térreo andar, do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS ATENAS II - CONDOMÍNIO VII, nesta Capital, com a área construída de 42,63m², área comum de 4,80m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 62715 do 8º RI de Curitiba/PR, IF Municipal: 49.132.007.020-3. **Localização:** Rua Cidade Coronel de Freitas, 251 - CIC, Curitiba - PR, 81270-240.



3 IMAGENS QUE TRAZEM A VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL, COM CARACTERÍSTICAS E PADRÃO.

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando elaborou-se um espaço amostral composto por 18 (dezoito) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

Nº	VALOR OFERTA	ÁREA PRIV.	ÁREA TOTAL	DORM.	VAGAS	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	42,63	47,40	2	1	
1	259.000,00	35,00	48,00	2	1	7.400,00
2	225.000,00	43,00	47,00	2	1	5.232,56
3	169.900,00	45,00	45,00	2	1	3.775,56
4	180.000,00	39,00	45,00	2	1	4.615,38
5	133.438,00	42,00	42,00	2	0	3.177,10
6	229.000,00	40,00	40,00	2	1	5.725,00
7	174.000,00	36,00	40,00	2	1	4.833,33
8	185.000,00	39,00	41,00	2	1	4.743,59
9	225.000,00	45,00	45,00	2	1	5.000,00
10	185.000,00	43,00	47,00	3	1	4.302,33
11	180.000,00	42,00	42,00	2	1	4.285,71
12	250.000,00	50,00	50,00	3	1	5.000,00
13	219.000,00	58,00	58,00	3	1	3.775,86
14	158.000,00	46,00	46,00	2	1	3.434,78
15	200.000,00	36,00	48,00	2	1	5.555,56
16	250.000,00	47,00	59,00	3	1	5.319,15
17	219.000,00	43,00	47,00	2	1	5.093,02
18	200.000,00	43,00	49,00	2	1	4.651,16

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 direto de dados de mercado, vistoria externa *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 62.715 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 201.000,00 (Duzentos e Um Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

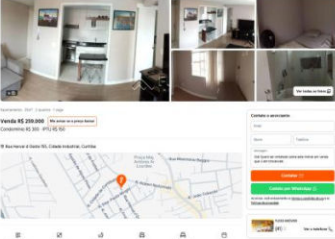
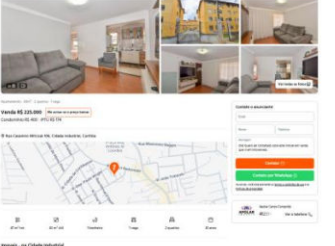
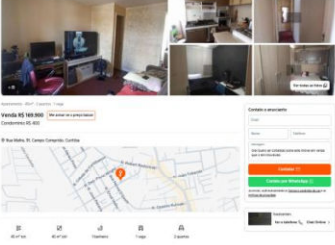
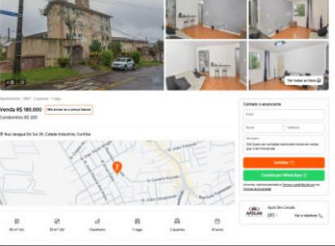
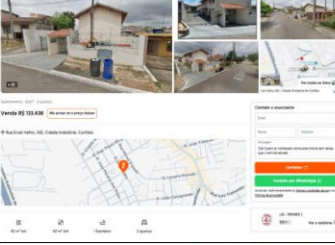
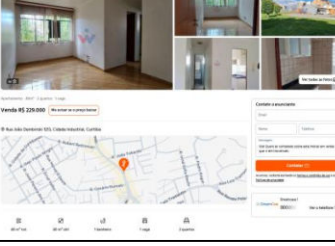
MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

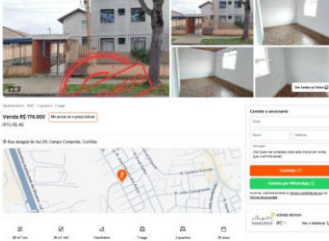
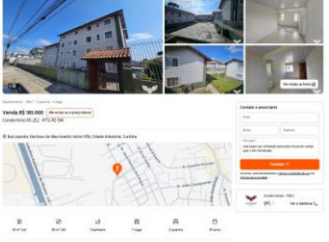
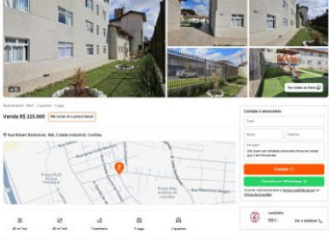
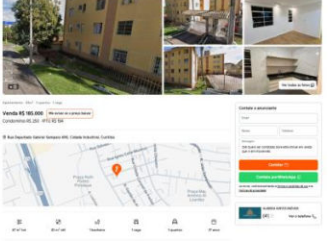
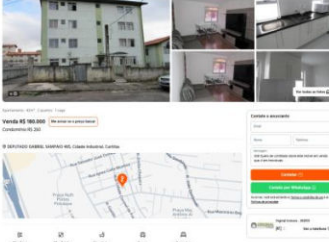
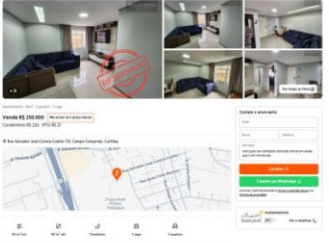
ANEXO I

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: PUYBA 356PW JP J3Y PHHUU



	AMOSTRA 01 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-35-m-por-r\$-2998293548.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 48m² área priv. 35m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 259.000,00
	AMOSTRA 02 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cidade-industrial-3007885583.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 47m² área priv. 43m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 225.000,00
	AMOSTRA 03 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-campo-comprido-curitiba-pr-3014930709.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 45m² área priv. 45m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 169.900,00
	AMOSTRA 04 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cidade-industrial-3019622350.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 45m² área priv. 39m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 180.000,00
	AMOSTRA 05 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-cidade-industrial-de-42.00m-3020904693.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 42m² área priv. 42m² dorm. 2 vaga 0 valor R\$ 133.438,00
	AMOSTRA 06 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cidade-industrial-3020305290.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 40m² área priv. 40m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 229.000,00

	AMOSTRA 07 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-36-m-por-r\$-3013820211.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 40m² área priv. 36m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 174.000,00
	AMOSTRA 08 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-campo-comprido-com-41-34m-3020025683.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 41m² área priv. 39m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 185.000,00
	AMOSTRA 09 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-cidade-industrial-de-45.00m-3020735644.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 45m² área priv. 45m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 225.000,00
	AMOSTRA 10 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-43-m-por-r\$-3017619566.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 47m² área priv. 43m² dorm. 3 vaga 1 valor R\$ 185.000,00
	AMOSTRA 11 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamen-to-com-dois-dormitorios-para-venda-3005720755.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 42m² área priv. 42m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 180.000,00
	AMOSTRA 12 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-50-m-por-r\$-3015975605.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 50m² área priv. 50m² dorm. 3 vaga 1 valor R\$ 250.000,00

 Venda R\$ 219.000 - Apartamento em Curitiba 8 Paco Verde - Bairro de Favelas de Curitiba, 40. Cidade Industrial, Curitiba área total 58m² área priv. 58m² dorm. 3 vaga 1 valor R\$ 219.000,00	AMOSTRA 13 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-cidade-industrial-curitiba-pr-3016921439.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 58m² área priv. 58m² dorm. 3 vaga 1 valor R\$ 219.000,00
 Venda R\$ 158.000 - Apartamento em Curitiba 8 Paco Verde - Bairro de Favelas de Curitiba, 40. Cidade Industrial, Curitiba área total 46m² área priv. 46m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 158.000,00	AMOSTRA 14 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-cidade-industrial-de-46.00m-3019128240.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 46m² área priv. 46m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 158.000,00
 Venda R\$ 200.000 - Apartamento em Curitiba 8 Paco Verde - Bairro de Favelas de Curitiba, 40. Cidade Industrial, Curitiba área total 48m² área priv. 36m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 200.000,00	AMOSTRA 15 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-48m-com-2-quartos-cidade-industrial-3021007953.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 48m² área priv. 36m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 200.000,00
 Venda R\$ 250.000 - Apartamento em Curitiba 8 Paco Verde - Bairro de Favelas de Curitiba, 40. Cidade Industrial, Curitiba área total 59m² área priv. 47m² dorm. 3 vaga 1 valor R\$ 250.000,00	AMOSTRA 16 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-curitiba-campo-comprido-3-3017455194.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 59m² área priv. 47m² dorm. 3 vaga 1 valor R\$ 250.000,00
 Venda R\$ 219.000 - Apartamento em Curitiba 8 Paco Verde - Bairro de Favelas de Curitiba, 40. Cidade Industrial, Curitiba área total 47m² área priv. 43m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 219.000,00	AMOSTRA 17 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-campo-comprido-por-r\$-219.000-3017117282.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 47m² área priv. 43m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 219.000,00
 Venda R\$ 200.000 - Apartamento em Curitiba 8 Paco Verde - Bairro de Favelas de Curitiba, 40. Cidade Industrial, Curitiba área total 49m² área priv. 43m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 200.000,00	AMOSTRA 18 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-terreo-no-campo-comprido-com-2-quartos-3021065223.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 área total 49m² área priv. 43m² dorm. 2 vaga 1 valor R\$ 200.000,00

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: PUYBA 356PW JP J3Y PHHUU



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0012597-02.2008.8.16.0001
Modelo:	MCDDM
Data do modelo:	terça-feira, 4 de novembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Area privativa	Númerica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Area total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Dormitórios	Númerica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Indice Fiscal	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Não
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	35,00	58,00	23,00	42,89
Area total	40,00	59,00	19,00	46,61
Dormitórios	2,00	3,00	1,00	2,22
Vagas de garagem	0,00	1,00	1,00	0,94
Valor total	133.438,00	259.000,00	125.562,00	202.296,56

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7581717 / 0,6807278
Coeficiente de determinação:	0,5748243
Fisher - Snedecor:	4,39
Significância do modelo (%):	1,82

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
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	0,000	4	0,000	4,394
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	17		

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

1/Valor total = +1,288454652E-05 -7,159445488E-05 / Area privativa -7,669084599E-08 * Area total -2,323919962E-07
* Dormitórios -2,127868946E-06 * Vagas de garagem

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-0,90	38,55
Area total	x	-1,58	13,88
Dormitórios	x	-0,38	70,77
Vagas de garagem	x	-2,87	1,32
Valor total	1/y	3,91	0,18

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,59	-0,62	-0,01	0,11
Area total	x2	-0,59	0,00	0,72	0,22	-0,50
Dormitórios	x3	-0,62	0,72	0,00	0,13	-0,35
Vagas de garagem	x4	-0,01	0,22	0,13	0,00	-0,64
Valor total	y	0,11	-0,50	-0,35	-0,64	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,35	0,37	0,04	0,24
Area total	x2	0,35	0,00	0,45	0,10	0,40
Dormitórios	x3	0,37	0,45	0,00	0,06	0,11
Vagas de garagem	x4	0,04	0,10	0,06	0,00	0,62
Valor total	y	0,24	0,40	0,11	0,62	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000400	0,00000500	-0,00000100	-18,2381%	-1,011419	0,20879600
2	0,00000400	0,00000500	-0,00000100	-13,0048%	-0,830183	0,01934000
3	0,00000600	0,00000500	0,00000100	10,8056%	0,913497	0,03504900
4	0,00000600	0,00000500	0,00000100	9,9091%	0,790703	0,01380500
5	0,00000700	0,00000700	0,00000000	0,0000%	0,000000	0,02668500
6	0,00000400	0,00000500	-0,00000100	-24,4477%	-1,533397	0,13117600
7	0,00000600	0,00000500	0,00000100	8,9019%	0,734824	0,04884700
8	0,00000500	0,00000500	0,00000000	1,7314%	0,134428	0,00071700
9	0,00000400	0,00000500	-0,00000100	-18,1209%	-1,156775	0,05620400
10	0,00000500	0,00000500	0,00000100	11,3842%	0,883856	0,27295800
11	0,00000600	0,00000500	0,00000100	3,4075%	0,271906	0,00268800
12	0,00000400	0,00000500	-0,00000100	-19,8268%	-1,139104	0,17889300
13	0,00000500	0,00000400	0,00000100	4,1427%	0,271701	0,01823800

14	0,00000600	0,00000500	0,00000100	17,7181%	1,610692	0,13648500
15	0,00000500	0,00000500	0,00000000	7,5600%	0,542932	0,03617100
16	0,00000400	0,00000400	0,00000000	-0,2864%	-0,016454	0,00007100
17	0,00000500	0,00000500	0,00000000	-9,9914%	-0,655288	0,01205000
18	0,00000500	0,00000500	0,00000000	2,6189%	0,188079	0,00160500



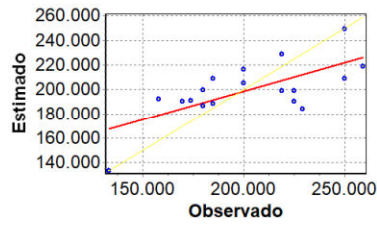
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	1
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%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

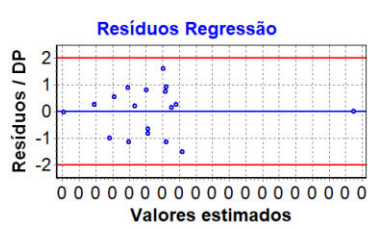


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

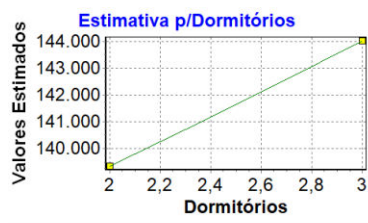
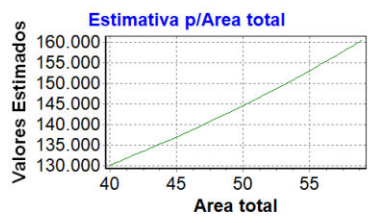
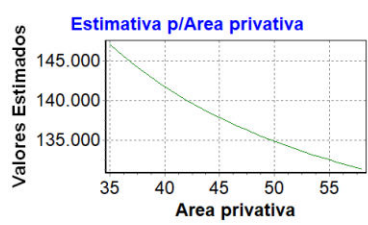
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

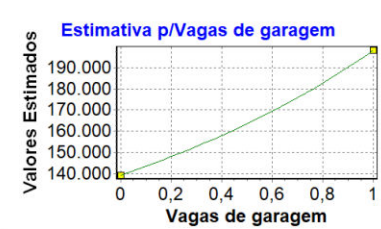


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Area total	Dormitórios	Vagas de garagem	Indice Fiscal	Valor total
1		35,00	48,00	2	1	883,71	259.000,00
2		43,00	47,00	2	1	883,71	225.000,00
3		45,00	45,00	2	1	883,71	169.900,00
4		39,00	45,00	2	1	883,71	180.000,00
5		42,00	42,00	2	0	883,71	133.438,00
6		40,00	40,00	2	1	883,71	229.000,00
7		36,00	40,00	2	1	883,71	174.000,00
8		39,00	41,00	2	1	883,71	185.000,00
9		45,00	45,00	2	1	883,71	225.000,00
10		43,00	47,00	3	1	883,71	185.000,00
11		42,00	42,00	2	1	883,71	180.000,00
12		50,00	50,00	3	1	883,71	250.000,00
13		58,00	58,00	3	1	883,71	219.000,00
14		46,00	46,00	2	1	883,71	158.000,00
15		36,00	48,00	2	1	883,71	200.000,00
16		47,00	59,00	3	1	883,71	250.000,00
17		43,00	47,00	2	1	883,71	219.000,00
18		43,00	49,00	2	1	883,71	200.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	188.907,21	5,98%	
Valor Médio	200.911,77	-	III
Valor Máximo	214.545,58	6,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	42,63	Não
Area total	47,40	Não
Dormitórios	2,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não

19) **VALOR ARREDONDADO:**

R\$ 201.000,00 (Duzentos e Um 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: PUYBA 356PW JP J3Y PHHUU



ilização gerada em 12/08/2025 13:20:18. Não vale como certidão.

CNM: 83238.2.0062715-59

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 19º andar
Fone: 233-4107

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004066880/91

REGISTRO GERAL

FICHA

62.715/1.

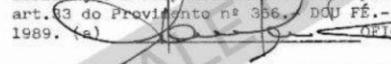
RUBRICA

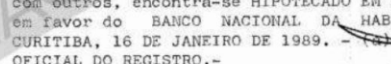
MATRÍCULA Nº 62715

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 11, TIPO AP-AP-3-47, DO BLOCO 05, situado no Térreo ANDAR, do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS ATENAS II - CONDOMÍNIO "VII", nesta capital, com a área construída de 42,63m2., fração ideal do solo de 0,04298, área comum de 4,80 m2. - Conjunto este construído sobre o lote de terreno "1", da quadra 23-A, da PLANTA MORADIAS ATENAS II, de forma irregular, com a área de 1.770,79m2., medindo 33,20 metros em linha reta para a Rua B; pelo lado direito de quem da Rua B olha o imóvel, deflete em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 19,75 metros, e confronta com a Rua K; aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 20,00 metros, e confronta com o lote nº2, aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 30,00 metros, e confronta com os lotes nºs 2 até 5; aí deflete à direita em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 20,00 metros, até encontrar a Rua K, e confronta com o lote 05; aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 26,25 metros, até encontrar a rua Maria Homann Wisniewski e confronta com a Rua K, aí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta numa extensão de 29,84 metros, e confronta com a rua Maria Homann Wisniewski, finalmente deflete à esquerda em ângulo reto, e segue em linha reta numa extensão de 60,12 metros, até encontrar a rua B, onde fecha o perímetro e confronta com imóveis da Planta Moradias Atenas I.-

PROPRIETÁRIA: - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT., com sede nesta capital, na rua Cap. Souza Franco, nº13, inscrita no CGC/MF sob nº76.495.696/0001-36.-

TÍTULO AQUISITIVO: - Matrícula 37211 deste ofício.-

RESSALVA: - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o art. 63 do Provimento nº 356, DOU FÉ.- CURITIBA, 16 DE JANEIRO DE 1989. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.-

AV.1/62.715 - Consoante averbações 01 e 02 da matrícula 37211 deste ofício, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outros, encontra-se HIPOTECADO EM PRIMEIRO E SEGUNDO GRAUS, em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH - DOU FÉ.- CURITIBA, 16 DE JANEIRO DE 1989. -  OFICIAL DO REGISTRO.-

R.2/62.715 - Prot.106,399 - Consoante Contrato por instrumento particular de compromisso de compra e venda, com força de

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
62715

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: PUYBA 356PW JPJ3Y PHHUU

CONTINUAÇÃO

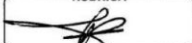
escritura pública na forma da lei, firmada nesta capital, em data de 30.03.84, ficando uma via arquivada neste ofício, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT., já qualificada, PROMETEU VENDER à "ROGERIO STIER LUTKE", brasileiro, industrial, nascido em 19.05.54 C.I. 2.063.570-PR, casado, filho de José Antonio da Rocha Lutke e Ednyr Stier Lutke, residente e domiciliado à Rua Luiz Zilli nº 69 - Barigui nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, com a devida anuência do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH., pela importância de Cr\$----- Cr\$ 5.474.155,73 (cinco milhões, quatrocentos e setenta quatro mil cento e cinquenta cinco cruzeiros e setenta e três centavos.) ----- no PRAZO de 300 meses, com JUROS de 6,4 % ao ano. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato.- (CUSTAS C28 1,54).- DOU FE.- CURITIBA, 16 DE JANEIRO DE 1989. (a)

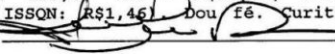
[Assinatura] OFICIAL DO REGISTRO.-

Ju

R-3/62.715 - Prot. 244.183, de 18/10/2002 - Consoante Ofício nº 1679/2002, do Juízo de Direito da Décima Oitava (18ª) Vara Cível desta Comarca de Curitiba, expedido em 12 de agosto de 2002, nos Autos sob nº 393/89, de Ação Sumaríssima de Cobrança, movida pelo CONJUNTO MORADIAS ATENAS II - CONDOMÍNIO VII contra ROGERIO STIER LUTKE, brasileiro, casado, industrial, portador da C.I. nº 2.063.570-PR, residente e domiciliado à Rua B, 465, Conj. Moradias Atenas II - Condomínio VII, bloco 05, ap. 11 - Campo Comprido, nesta Capital, e cópia do Auto de Penhora, lavrado em 19 de agosto de 1991, que ficam arquivados neste Cartório, efetua-se o registro da PENHORA dos direitos decorrentes da promessa de compra e venda constante do registro 2 (dois), da presente matrícula, de propriedade do requerido, Rogerio Stier Lutke, para garantia do pagamento da quantia de R\$ 2.609,75 (dois mil, seiscentos e nove reais e setenta e cinco centavos), em 25.06.2002, reclamada na referida ação. (Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$ 4,29, quitada. Custas: 378 VRC - R\$ 28,85). Dou fe. Curitiba, 18 de outubro de 2002. (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

AV-4/62.715 - Prot. 647.233, de 08/10/2020 - Consoante Ofício nº 1186/2020, do Juízo de Direito da Décima Oitava (18ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, expedido em 02 de setembro de 2020, nos Autos (Processo) sob nº 0034823-93.2011.8.16.0001 (antigo nº 987/2011), de Cumprimento de Sentença (Efeito Suspensivo/Impugnação/Embargos à Execução), em que figuram como exequentes, ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS EMPREGADOS DA COHAB-CT-ADVEC (CNPJ/MF nº 14.449.352/0001-33) e COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT (CNPJ/MF nº 76.495.696/0001-36) e como exequentes, CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS ATENAS II e ROGERIO STIER LUTKE (C.I. nº 2.063.570-3-PR e CPF/MF nº 185.667.239-53), instruído com Decisão proferida em 03 de agosto de 2020, que ficam arquivados nesta Serventia, AVERBA-SE O LEVANTAMENTO da Penhora, objeto do registro 3 (três) da presente matrícula, por determinação daquele Juízo, ficando, por consequência, cancelado aquele registro. ([O prazo de validade da prenotação do título que deu origem a presente averbação foi contado em dobro, em conformidade com o disposto no artigo 11, do Provimento nº 94/2020, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, e SRI nº 0032246-75.2020.8.16.6000 - Parecer nº 5070282 - GCU-GJACU-AC, do Tribunal de Justiça do Estado

RUBRICA	FICHA
	62.715/ 02F

CONTINUAÇÃO
do Paraná}. Emolumentos: 189,00 VRC = R\$36,48; Funrejus 25%: R\$9,12; Fundep: R\$1,82; ISSQN: R\$1,46. Dou. fé. Curitiba, 16 de novembro de 2020. (a) 
AGENTE DELEGADO.

BE.

AV-5/62.715 - Prot. 666.416, de 04/05/2021 - Consoante Ofício n° 0002985-26.2011.8.16.0004.0001, expedido pelo Juízo de Direito da Secretaria Unificada das Varas da Fazenda Pública - Terceira (3ª) Vara - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em 04 de maio de 2021, extraído dos Autos (Processo) sob n° 0002985-26.2011.8.16.0004, de Procedimento Comum Cível (Inadimplemento), em que figuram como autora, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT, CNPJ/MF sob n° 76.495.696/0001-36, e como Réus, ANA CLAUDIA BUENO e ROGERIO STIER LUTKE, C.I. n° 2.063.570-3-SSP/PR e CPF/MF sob n° 185.667.239-53, instruído com a sentença proferida em 02/05/2019 (mov. 32.1), encaminhados via "sistema mensageiro" em 04/05/2021, às 15:07h, que ficam arquivados nesta Serventia, AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Promessa de Compra e Venda, objeto do registro 2 (dois), da presente matrícula, em virtude da rescisão do contrato declarada na sentença referida, ficando, por consequência, cancelado aquele registro, voltando o imóvel à propriedade plena da Autora, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT. (Observação: Foi solicitado ao Juízo de origem a inclusão na conta de liquidação do processo das despesas relativas aos emolumentos e do FUNREJUS, este no valor de R\$17,09, a teor disposto no art. 555, §§ 1 e 2° do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado. (Emolumentos: 315,00 VRC = R\$68,36; Fundep: R\$3,42; ISSQN: R\$2,73; Selo: R\$5,25). Dou. fé. Curitiba, 31 de maio de 2021. (a) 
AGENTE DELEGADO.

NTR

R-6/62.715 - Prot. 759.041, de 17/08/2023 - (COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA) - Consoante Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, com força de escritura pública, na forma da lei, firmado em Curitiba-PR, em 14 de julho de 2023, ficando uma via arquivada nesta Serventia, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT, sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ/MF sob n° 76.495.696/0001-36, com sede à Rua Barão do Rio Branco, n° 45 - Centro, em Curitiba-PR, PROMETEU VENDER a FRANCIELE FRANÇA FONSECA e seu marido CRYSTIAN MACHADO CUNHA, brasileiros, casados, em 27/10/2018, sob o regime de comunhão parcial de bens, confeiteira e entregador, portadores, ela da C.I. n° 12.526.093-4-SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob n° 068.608.659-70, ele da C.I. n° 10.391.049-8-SESP-PR e inscrito no CPF/MF sob n° 099.157.879-10, residentes e domiciliados à Rua Maria Homan Wisniewski, n° 1.150, bloco 5, ap. 11, em Curitiba-PR, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$101.600,00 (cento e um mil e seiscentos reais), dos quais R\$30.000,00 (trinta mil reais) já recebidos e o saldo de R\$71.600,00 (setenta e um mil e seiscentos reais) a ser pago em parcelas mensais e consecutivas, no prazo de 420 (quatrocentos e vinte) meses, com vencimento da primeira prestação em 10 de setembro de 2023, com juros à taxa de 6,0% ao ano, e acrescidas das taxas e encargos respectivos, sendo o

SEQUE

CONTINUAÇÃO

valor total do primeiro encargo mensal de R\$550,84 (quinhentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos). Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (ITBI não incidente, para efeito do presente registro. Apresentadas: CND: Positiva com Efeitos de Negativa, da RFB/PGFN, emitida em 27/04/2023, com validade até 24/10/2023. FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 14, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99, segundo declaração anexa ao contrato. Emolumentos: 252,00 VRC = R\$61,99; Fundep: R\$3,10; ISSQN: R\$2,48; Selo: R\$8,00). Dou fé. Curitiba, 22 de setembro de 2023. (a)

AGENTE DELEGADO.

NB.

CARLA RÚBIA DOS SANTOS
Escrivente Indicada

R-7/62.715 - Prot. 813.503, de 09/10/2024 - (PENHORA) - Consoante Termo de Penhora (ref.mov.352.1), lavrado pelo Juízo de Direito da Décima Sexta (16ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em 28 de agosto de 2024, extraído dos Autos (Processo) sob nº 0015763-62.2010.8.16.0004, de Ação de Cumprimento de Sentença (Causas Supervenientes à Sentença), em que figuram como exequentes, CONJUNTO MORADIAS ATENAS II - CONDOMÍNIO VII (CNPJ/MF nº 68.691.633/0001-27) e como executado ROGÉRIO STIER LUTKE (C.I. nº 2.063.570-3-SSP-PR e CPF/MF nº 185.667.239-53), instruído com Decisão (ref.mov.345.1) proferida em 31 de julho de 2024 e Planilha de Cálculo (ref.mov.300.2) expedida em 26 de maio de 2023, que ficam arquivados nesta Serventia, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT**, prometido a venda em favor de **FRANCIELE FRANÇA FONSECA** e seu cônjuge **CRYSTIAN MACHADO CUNHA**, conforme registro 6 (seis) da presente matrícula, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$69.399,41 (sessenta e nove mil trezentos e noventa e nove reais e quarenta e um centavos), mais denominações legais. (FUNREJUS: Guia nº 14000000010983020-8 no valor de R\$138,80, em 23/10/2024, Emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$358,33. FUNDEP: R\$17,92. ISSQN: R\$14,39. Selo: R\$8,00). Dou fé. Curitiba, 12 de novembro de 2024. (a)

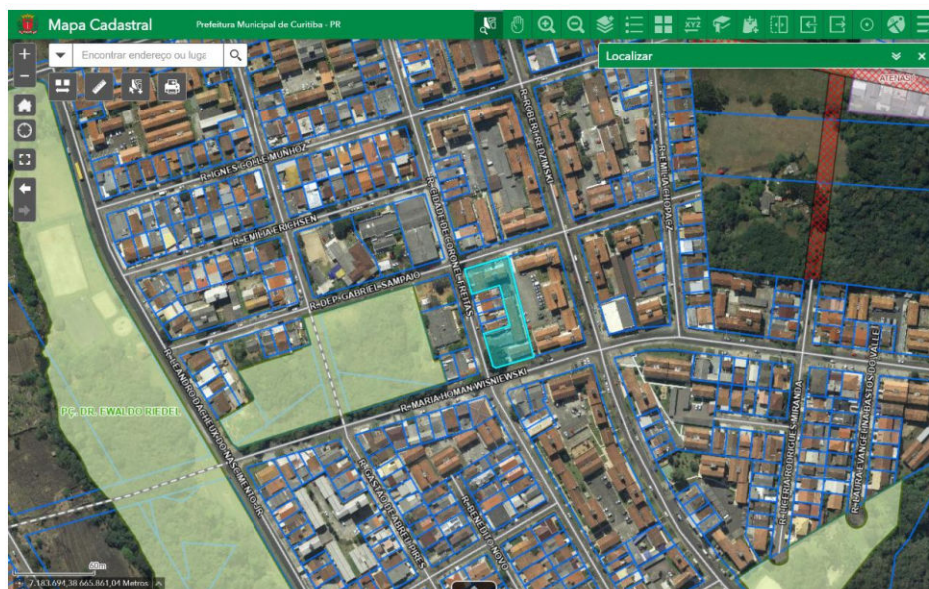
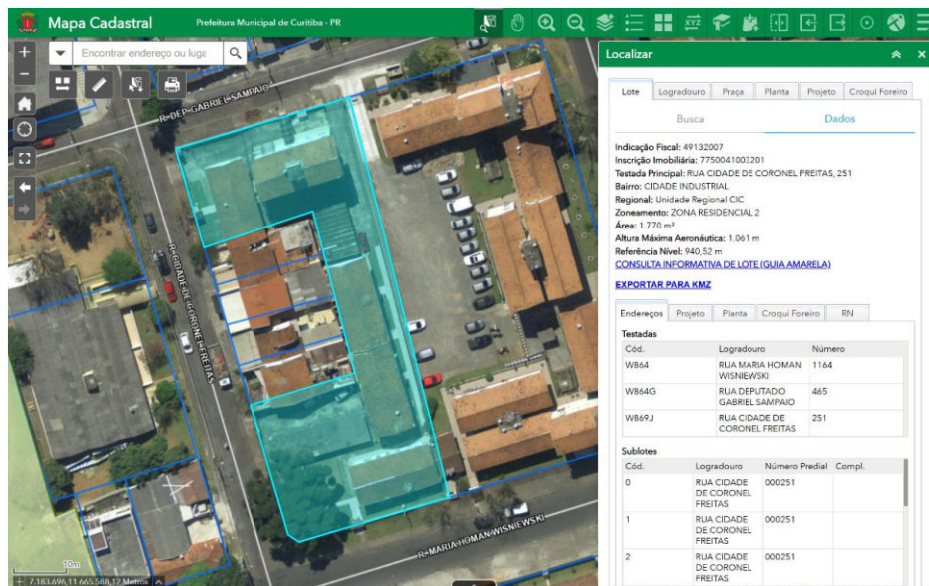
AGENTE DELEGADO.

JM.

R-8/62.715 - Prot. 847.379, de 04/07/2025 - (DISTRATO) - Consoante Instrumento Particular de Distrato, com força de escritura pública na forma da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, firmado em Curitiba-PR, em 29 de abril de 2025, **FRANCIELE FRANÇA FONSECA** e seu cônjuge **CRYSTIAN MACHADO CUNHA**, já qualificados, **transferiram** à **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT**, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF nº 76.495.696/0001-36, com sede à Rua Barão do Rio Branco, nº 45 - Centro, em Curitiba-PR, todos os direitos, vantagens e obrigações decorrentes da promessa de compra e venda, constante do registro 6 (seis), da presente matrícula, em virtude de distrato do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que deu origem àquele registro, pelo preço de R\$101.600,00 (cento e um mil e seiscentos reais). Subsiste em todos os seus termos a **PENHORA**, objeto do registro 7 (sete) desta matrícula. (CND: Positiva com Efeitos de Negativa, da RFB/PGFN, emitida em 25/02/2025, com validade até 24/08/2025. ITBI não incidente, nos termos do artigo 1º da Lei Municipal nº 2.545 de 29/04/1.965. FUNREJUS: Guia nº 14000000011917781-7 no valor de R\$203,20, em 01/08/2025. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$597,21. FUNDEP: R\$29,86. ISSQN: R\$23,89. Selo: R\$8,00). Dou fé. Curitiba, 05 de agosto de 2025. (a)

AGENTE DELEGADO.

SEQUE



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: PUYBA 356PW JP J3Y PHUUU



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: PUYBA 356PW JP J3Y PHUU





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: PUYBA 356PW JP J3Y PHUU





