



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª (TERCEIRA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Av. Cândido de Abreu, 535 - 3º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-906

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 161.1, para instruir os **Autos nº 0019613-07.2008.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CELSO BARBOSA (CPF 583.241.009-20), em face de EDI MARIA BUSNARDO WOISKI (CPF 233.074.129-49), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 18.716 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA PARANÁ RUA MAL. FLORIANO PEIXOTO, 420 4º ANDAR - TEL. 222-4849 Oficial Designada LYA GOMY DE RIBEIRO URBAN CPF 002 463 799 - 87	REGISTRO GERAL	FICHA -1-
	MATRÍCULA Nº 18.716	RUBRICA <i>L. G. U.</i>

IMÓVEL:- Apartamento residencial nº 1001 do 10º andar do EDIFÍCIO em condomínio FERNANDES LIMA, situado a rua Barão do Cerro Azul nº 264, com a área de 71,00m² e respectiva fração ideal do solo correspondente a 4,880 do terreno cujo todo mede 33,67m de frente para a rua Barão do Cerro Azul, fazendo esquina com a rua 13 de Maio, onde mede 13,08m, medindo no lado oposto a rua Barão do Cerro Azul 33,67m de extensão, onde confronta com o prédio 450 da rua 13 de Maio medindo no lado oposto a rua 13 de Maio; 13,08m de extensão, onde confronta com o prédio nº 288 da rua Barão do Cerro Azul, imóvel es- se cadastrado pela Indicação Fiscal nº 12-018-018.026-7.

PROPRIETÁRIO:- OLGIA D BRUJ.

REGISTRO ANTERIOR:- Nº 25.869 livro 3-S, da 2ª Circunscrição.
Curitiba, 23 de Dezembro de 1.983.

Lya de Ribeiro Urban
OFICIAL DESIGNADA

OBSERVAÇÃO:- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes, de acordo com o Provimento 260, Art. 21, § 1º da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado.

R-1/18.716.-

TÍTULO:- Adjudicação em inventário. Carta de Adjudicação expedida pelo MM. Juiz de Direito da Décima Terceira Vara Cível, desta comarca, extraída dos autos nº 4.035. Sentença homologatória datada de 02 de maio de 1.983. Termo de Retificação homologado por sentença datada de 14 de julho de 1.983. **ADQUIRENTE:-** LEONOR SOVINSKI BRUJ brasileira, viúva, do lar, Id. 1.190.828- r. e CIC 109.518.659-00, residente a rua Barão do Cerro Azul nº 264, 10º andar; apto 1001. **TRANSMITENTE:-** ESPÓLIO DE OLGIA D BRUJ. **VALOR:-** R\$ 2.000.000,00. **CONDIÇÕES:-** Não há. T.I.E. nº 8293790-6 R\$ 80.000,00. Distribuição nº - 538 30-05-83. Protocolo nº 42.822 23-12-83. Dou fé. Curitiba, 23 de Dezembro de 1.983.

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 capacitado e credenciado ao CNAI e pelas diligencias e demais atos, inclusive documentais, importou em um custo de um salário mínimo.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização. O tratamento dos dados coletados, foi adotado o procedimento de inferência estatística com o objetivo de garantir maior consistência, imparcialidade e precisão à estimativa do valor de mercado.

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento residencial nº 1001 do 10º andar do Edifício Fernandes Lima, situado a Rua Barão do Cerro Azul nº 264, com a área de 71,00m², contendo 2 dormitórios, sala para dois ambientes, sacada, 2 banheiros (social e serviço), dependência de empregada, entrada social e e de serviço, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 18.716 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL – RUA BARÃO DO CERRO AZUL

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando elaborou-se um espaço amostral composto por 15 (quinze) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:



AMOSTRAS							
n°.	VALOR DE OFERTA (R\$)	ÁREA ÚTIL (M ²)	DORM.	SUÍTES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE REAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)
1	R\$ 280.000,00	67,00	2	0	2	62	R\$ 4.179,10
2	R\$ 360.000,00	95,00	3	0	2	61	R\$ 3.789,47
3	R\$ 285.000,00	76,00	2	0	2	62	R\$ 3.750,00
4	R\$ 290.000,00	55,00	1	0	2	68	R\$ 5.272,73
5	R\$ 379.800,00	105,00	3	0	2	71	R\$ 3.617,14
6	R\$ 249.000,00	47,00	1	0	2	56	R\$ 5.297,87
7	R\$ 350.000,00	90,00	3	0	2	63	R\$ 3.888,89
8	R\$ 359.000,00	84,00	2	0	2	71	R\$ 4.273,81
9	R\$ 397.000,00	90,00	2	0	3	39	R\$ 4.411,11
10	R\$ 271.000,00	53,00	2	0	2	46	R\$ 5.113,21
11	R\$ 450.000,00	96,00	3	1	2	68	R\$ 4.687,50
12	R\$ 400.000,00	96,00	3	0	2	61	R\$ 4.166,67
13	R\$ 370.000,00	77,00	3	0	2	48	R\$ 4.805,19
14	R\$ 340.000,00	71,00	3	0	2	35	R\$ 4.788,73
15	R\$ 370.000,00	94,00	3	0	2	21	R\$ 3.936,17

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

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de inferência estatística e regressão linear, utilizando método comparativo, vistoria “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 18.716 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba, **avalio o imóvel pelo valor de R\$ 225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



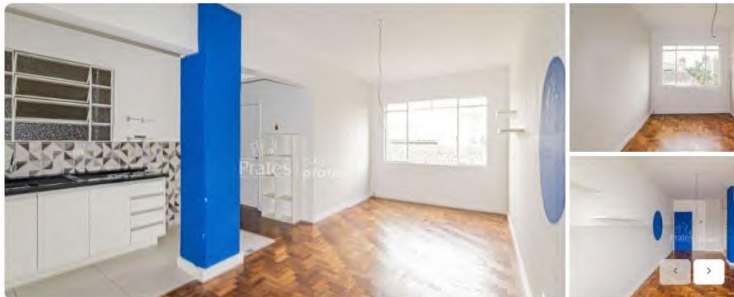
ANEXO I

Pesquisa de Mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



AMOSTRA 01



Venda
R\$ 280.000 Ver parcelas
 Condomínio @ R\$ 791/mês
 IPTU R\$ 63

Rua Barão Do Serro Azul, 447, Centro, Curitiba/PR

Destaque
 Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Barão do Serro Azul, 447, Centro, Curitiba

Área útil total: 67m² / 67m² | Quartos: 2 | Garagens: -- | Banheiros: 1

Descrição
 Última atualização: 14/07/2025 às 08:35h | Ref: 11677


Mensagem: Olá, gostaria de mais informaç...
 Digite seu nome
 Digite seu email
 (xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-67m2-RS280000/id-29826356/>

AMOSTRA 02



Venda
R\$ 360.000 Ver parcelas
 Condomínio @ R\$ 550/mês
 IPTU R\$ 400

Rua Barão Do Serro Azul, Centro, Curitiba/PR

Destaque
 Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Barão do Serro Azul, Centro, Curitiba

Área útil total: 95m² / 95m² | Quartos: 3 | Garagens: -- | Banheiros: 2

Descrição
 Última atualização: 02/07/2025 às 10:55h | Ref: 16971
 Lindo apartamento a venda de 3 dormitórios no centro próximo ao shopping mueller.

Mensagem: Olá, gostaria de mais informaç...
 Digite seu nome
 Digite seu email
 (xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem


Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-95m2-RS360000/id-21272487/>

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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



AMOSTRA 03



Venda
R\$ 285.000 Ver parcelas
 Condomínio ⓘ R\$ 906/mês
 IPTU Não informado

Rua Barão Do Serro Azul, 447, Centro, Curitiba/PR

Mensagem Agendar visita

Mensagem: Olá, gostaria de mais informaç...

Enviar mensagem

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Barão do Serro Azul, 447, Centro, Curitiba

Área útil/total 76m² / 76m²	Quartos 2	Garagens --	Banheiros 1
--------------------------------	--------------	----------------	----------------


Descrição
 Última atualização: 24/05/2025 às 13:36h | Ref: 213045V

APROXIMAR VENDEDOR ENTRE APARTAMENTO E LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA AVENIDA

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-pr-curitiba-centro-76m2-RS285000/id-24759024/>

AMOSTRA 04



Venda
R\$ 290.000 Ver parcelas
 Condomínio ⓘ R\$ 431/mês
 IPTU R\$ 390

Rua Alfredo Bufen, 319, Centro, Curitiba/PR

Mensagem Agendar visita

Mensagem: Olá, gostaria de mais informaç...

Enviar mensagem

Destaque

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Alfredo Bufen, 319, Centro, Curitiba


Área útil/total 55m² / 60m²	Quartos 1	Garagens --	Banheiros 1
--------------------------------	--------------	----------------	----------------

Descrição
 Última atualização: 14/07/2025 às 09:00h | Ref: BG96986001

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-60m2-RS290000/id-29492993/>

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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



AMOSTRA 05

Venda
R\$ 379.800 Ver parcelas
 Condomínio 0 R\$ 690/mês
 IPTU R\$ 80

Rua Candido Lopes,
 Centro, Curitiba/PR

Destaque
 Apartamento com 3 dormitórios à venda, 105 m² por R\$ 379.800,00 - Centro - Curitiba/PR

Area útil 105m²	Quartos: 3	Garagens: --	Banheiros: 1
--------------------	---------------	-----------------	-----------------

Descrição
 Última atualização: 13/07/2025 às 23:10h | Ref: APO108

Mensagem
 Ola, gostaria de mais informaç...

Enviar mensagem

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-RS379800/id-28198864/>

AMOSTRA 06

Venda
R\$ 249.000 Ver parcelas
 Condomínio 0 Não informado
 IPTU R\$ 576

Rua Presidente Faria,
 143, Centro, Curitiba/PR

Destaque
 Apartamento a venda no Centro de Curitiba - Ideal para investidores!

Area útil/total 47m² / 60m²	Quartos: 1	Garagens: --	Banheiros: 1
--------------------------------	---------------	-----------------	-----------------

Descrição
 Última atualização: 14/07/2025 às 06:50h | Ref: 732

Mensagem
 Ola, gostaria de mais informaç...

Enviar mensagem

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-pr-curitiba-centro-60m2-RS249000/id-29134804/>

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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY

AMOSTRA 07

Apartamento - 90m² - 3 quartos
Venda R\$ 350.000
Condomínio R\$ 484 IPTU R\$

Rua Barão do Serro Azul, 206, Centro, Curitiba

100 m² tot. 90 m² útil 2 banheiros 3 quartos Breve Lançamento

APARTAMENTO COM 3 QUARTOS - ÁREA TOTAL 100,40 m² - CENTRO - REF 6000 - RAZÃO

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-area-total-100-40-m-3009170501.html>

AMOSTRA 08

Apartamento - 84m² - 2 quartos
Venda R\$ 359.000
Condomínio R\$ 600

Rua São Francisco 93, Centro, Curitiba

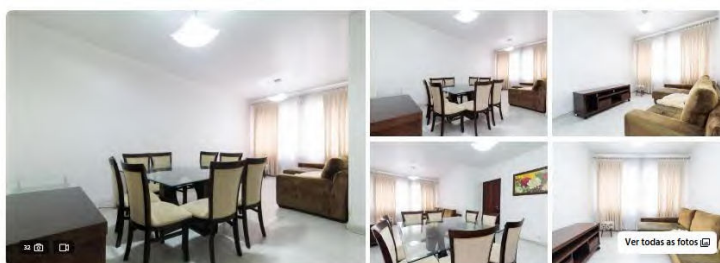
84 m² tot. 84 m² útil 1 banheiro 2 quartos 71 anos

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 84 m² por R\$ 359.000,00 - Centro - Curitiba/PR

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-84-m-por-r\\$-3010311509.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-84-m-por-r$-3010311509.html)


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY

AMOSTRA 09



Apartamento - 90m² - 2 quartos
Venda R\$ 397.000
Condomínio R\$ 450 - IPTU R\$ 966

Rua Riachuelo 66, Centro, Curitiba



91 m² tot. 90 m² útil 1 banheiro 2 quartos 39 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:


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

Contatar

RE/MAX Business (41) Ver o telefone


<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-90m-2-quartos-no-centro-de-curitiba-3012918571.html>

AMOSTRA 10



Apartamento - 53m² - 2 quartos
Venda R\$ 271.000
Condomínio R\$ 557

Travessa Nestor de Castro, 263, Centro, Curitiba



66 m² tot. 53 m² útil 1 banheiro 2 quartos 46 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

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

Contatar

Contate por WhatsApp


RE/MAX IMC10 419876 Ver o telefone

Apartamento localizado no Centro de Curitiba. Vista Panorâmica e Maravilhosa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-localizado-no-centro-de-curitiba-vista-3007095724.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY

AMOSTRA 11



Venda
R\$ 450.000 Ver parcelas
 Condomínio IPTU R\$ 766/mês R\$ 56

Rua Emiliano Pernetta, 665, Centro, Curitiba/PR

Mensagem Agendar visita

Mensagem: Olá, gostaria de mais informaç...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#)

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Emiliano Pernetta, 665, Centro, Curitiba


Área útil/total 96m² / 136m²	Quartos: 3	Suítes: 1 Suíte	Garagens: 1	Banheiros: 2
--	----------------------	---------------------------	-----------------------	------------------------

Descrição
 Última atualização: 23/06/2025 às 16:55h | Ref: API253

CÓDIGO API253

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-centro-136m2-RS450000/id-25316361/?relatedAds=true>

AMOSTRA 12



Venda
R\$ 400.000 Ver parcelas
 Condomínio IPTU R\$ 654/mês R\$ 1125

Rua Visconde Do Rio Branco, 1485, Centro, Curitiba/PR

Mensagem Agendar visita

Mensagem: Olá, gostaria de mais informaç...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#)


Apartamento com 3 quartos à venda, 96.00 m2 por R\$400000.00 - Centro - Curitiba/PR

Área útil/total 96m² / 96m²	Quartos: 3	Garagens: --	Banheiros: 1
---------------------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

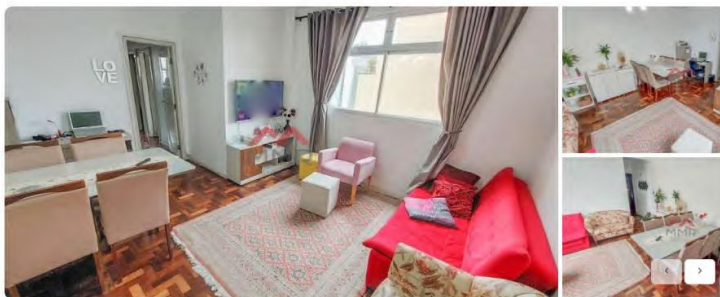
Descrição
 Última atualização: 28/05/2025 às 16:45h | Ref: 05736.002

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-96m2-RS400000/id-31099798/?relatedAds=true>

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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



AMOSTRA 13



Venda
R\$ 370.000 Ver parcelas
 Condomínio ⓘ R\$ 700/mês
 IPTU R\$ 488

Rua Voluntários Da Pátria, Centro, Curitiba/PR

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Voluntários da Pátria, Centro, Curitiba

Área útil/total 77m² / 96m²	Quartos: 3	Garagens: --	Banheiros: 1
---------------------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

Descrição
 Última atualização: 02/07/2025 às 10:55h | Ref: 16799

Ótimo apartamento a venda no centro de Curitiba muito bem ventilado, melhor face do


Mensagem
 Olá, gostaria de mais informaç...

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-96m2-RS370000/id-16407909/?relatedAds=true>

AMOSTRA 14



Venda
R\$ 340.000 Ver parcelas
 Condomínio ⓘ R\$ 401/mês
 IPTU Não informado

Avenida Visconde De Guarapuava, 3090, Centra...

Apartamento com 3 quartos na - Avenida Visconde De Guarapuava

Área útil/total 71m² / 71m²	Quartos: 3	Garagens: --	Banheiros: 2
---------------------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

Descrição
 Última atualização: 24/06/2025 às 08:50h | Ref: AP0276-AT


Mensagem
 Olá, gostaria de mais informaç...

Enviar mensagem

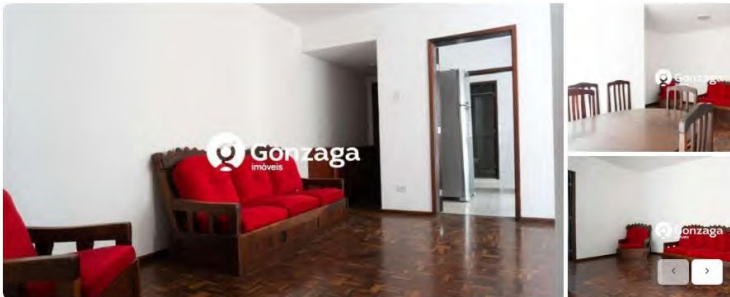
Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-71m2-RS340000/id-30637743/?relatedAds=true>

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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



AMOSTRA 15



Venda
R\$ 370.000 Ver parcelas
Condomínio ⓘ Não informado
IPTU Não informado

Rua Alfredo Bufren,
285, Centro, Curitiba/PR

Mensagem Agendar visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informaç...

Nome Digite seu nome

E-mail Digite seu email

Telefone (xx) xxxxxx-xxxx

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concorda com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

Apartamento com 3 quartos à venda na
Rua Alfredo Bufren, 285, Centro, Curitiba


Área útil/total 94m² / 107m²	Quartos: 3	Garagens: --	Banheiros: 2
---------------------------------	---------------	-----------------	-----------------

Descrição
Última atualização: 12/07/2025 às 19:20h | Ref. 3379

APARTAMENTO 3 QUARTOS À VENDA NO CENTRO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-107m2-RS370000/id-29502721/?relatedAds=true>

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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0019613-07.2008.8.16.0001
Modelo:	MCDDM
Data do modelo:	terça-feira, 8 de julho de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Idade real	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	32,00	125,00	93,00	82,33
Dormitórios	1,00	3,00	2,00	2,40
Suítes	0,00	1,00	1,00	0,07
Estado de conservação	2,00	3,00	1,00	2,07
Valor total	249.000,00	450.000,00	201.000,00	344.186,67

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9230594 / 0,9230594
Coefficiente de determinação:	0,8520387
Fisher - Snedecor:	14,40
Significância do modelo (%):	0,04

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
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	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	40972934627,8 47	4	10243233656,9 62	14,396
Não Explicada	7115182705,48 6	10	711518270,549	
Total	48088117333,3 33	14		

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

Valor total = +116518,9048 +412,2011542 * Area privativa +39135,24248 * Dormitórios +85429,90411 * Suítes +45537,07641 * Estado de conservação

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	0,76	46,41
Dormitórios	x	2,47	3,28
Suítes	x	3,01	1,31
Estado de conservação	x	1,45	17,81
Valor total	y	1,94	8,16

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,82	0,15	0,40	0,77
Dormitórios	x2	0,82	0,00	0,20	0,20	0,82
Suítes	x3	0,15	0,20	0,00	-0,07	0,50
Estado de conservação	x4	0,40	0,20	-0,07	0,00	0,36
Valor total	y	0,77	0,82	0,50	0,36	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,49	0,15	0,28	0,23
Dormitórios	x2	0,49	0,00	0,36	0,43	0,62
Suítes	x3	0,15	0,36	0,00	0,36	0,69
Estado de conservação	x4	0,28	0,43	0,36	0,00	0,42
Valor total	y	0,23	0,62	0,69	0,42	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	350.000,00	362.096,89	-12.096,89	-3,4563%	-0,453504	0,00792600
2	290.000,00	269.399,36	20.600,64	7,1037%	0,772303	0,07227400
3	270.000,00	259.918,74	10.081,26	3,7338%	0,377939	0,02581000



4	379.800,00	368.279,91	11.520,09	3,0332%	0,431880	0,00942100
5	285.000,00	317.190,83	-32.190,83	-11,2950%	-1,206811	0,03509600
6	280.000,00	313.481,02	-33.481,02	-11,9575%	-1,255179	0,03623000
7	359.000,00	320.488,44	38.511,56	10,7275%	1,443770	0,09241000
8	249.000,00	266.101,75	-17.101,75	-6,8682%	-0,641132	0,04217300
9	420.000,00	420.000,00	0,00	0,0000%	0,000000	0,00000000
10	350.000,00	376.523,93	-26.523,93	-7,5783%	-0,994363	0,40163000
11	450.000,00	450.000,00	0,00	0,0000%	0,000000	0,00000000
12	400.000,00	364.570,10	35.429,90	8,8575%	1,328241	0,06181300
13	370.000,00	356.738,27	13.261,73	3,5843%	0,497172	0,02427100
14	340.000,00	354.265,07	-14.265,07	-4,1956%	-0,534787	0,05301200
15	370.000,00	363.745,69	6.254,31	1,6904%	0,234469	0,00192600



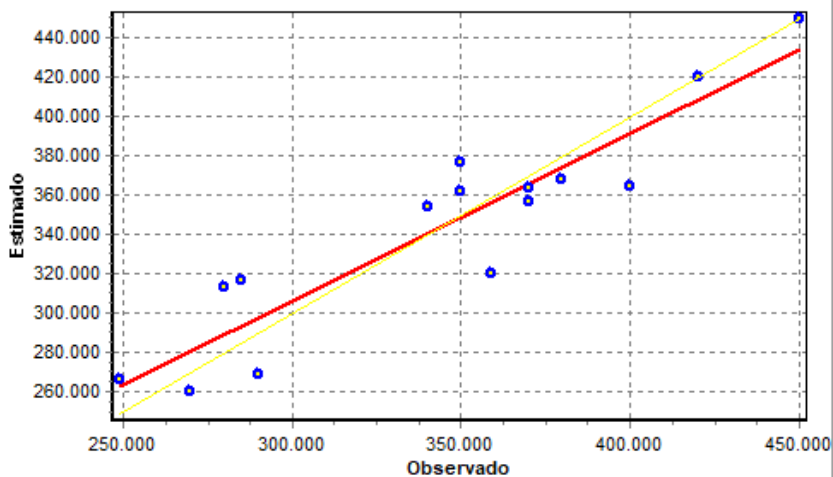
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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%	3

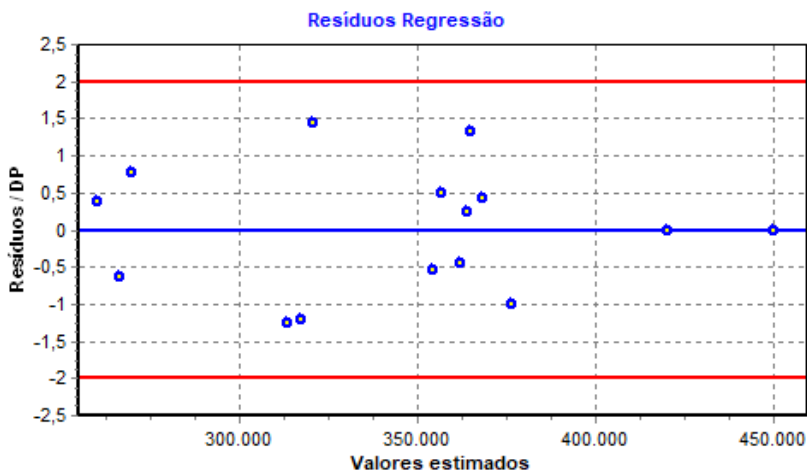


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

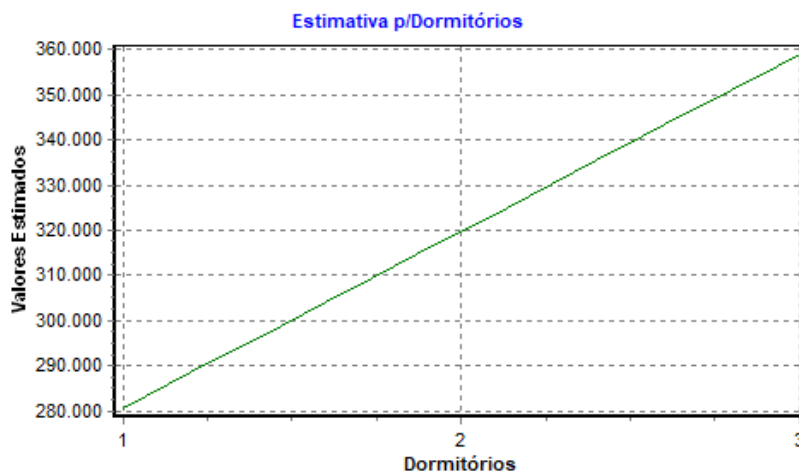
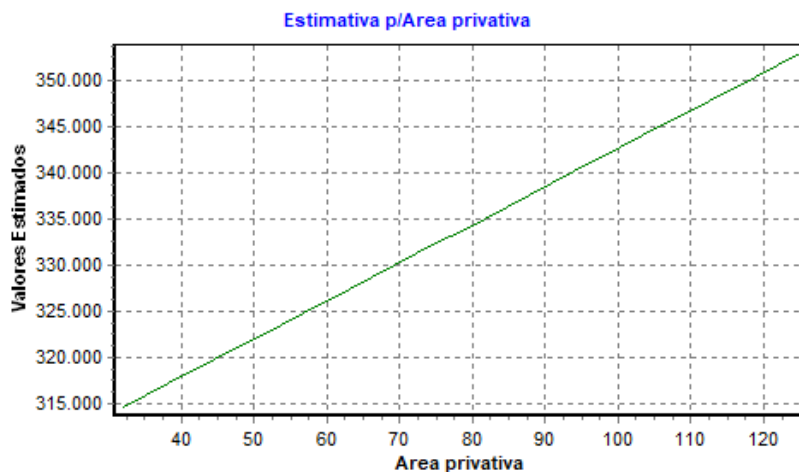
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

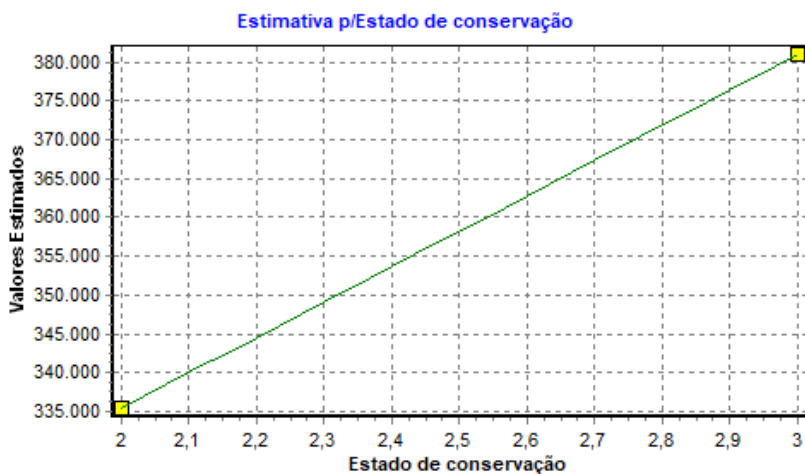
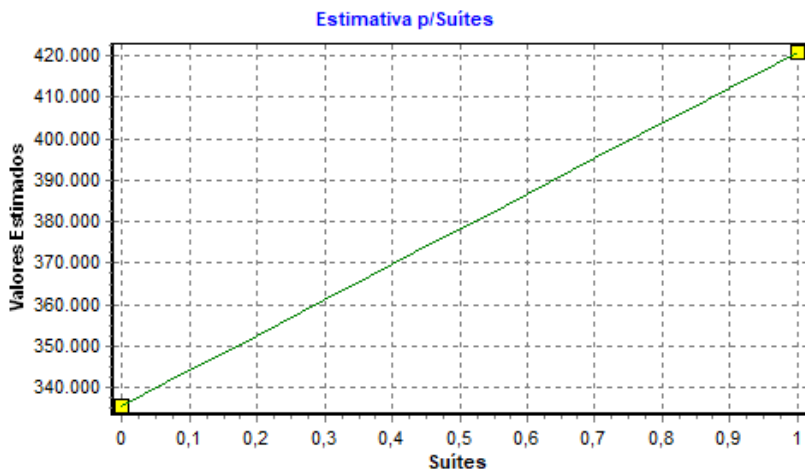


Resíduos da Regressão Linear



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





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privada	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Idade real	Estado de conservação	Valor total
1		90,00	3	0	0	63	2	350.000,00
2		55,00	1	0	0	68	2	290.000,00
3		32,00	1	0	0	43	2	270.000,00
4		105,00	3	0	0	71	2	379.800,00
5		76,00	2	0	0	62	2	285.000,00
6		67,00	2	0	0	62	2	280.000,00
7		84,00	2	0	0	71	2	359.000,00



8		47,00	1	0	0	56	2	249.000,00
9		120,00	3	0	0	43	3	420.000,00
10		125,00	3	0	0	63	2	350.000,00
11		96,00	3	1	0	68	2	450.000,00
12		96,00	3	0	0	61	2	400.000,00
13		77,00	3	0	0	48	2	370.000,00
14		71,00	3	0	0	35	2	340.000,00
15		94,00	3	0	0	21	2	370.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	135.488,84	39,53%	
Valor Médio	224.055,67	-	Não se enquadra
Valor Máximo	312.622,50	39,53%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	71,00	Não
Dormitórios	2,00	Não
Suítes	0,00	Não
Estado de conservação	0,00	Sim

19) VALOR ARREDONDADO:

R\$ 225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil Reais)



ANEXO III

Documentação do Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



REGISTRO DE IMÓVEIS
3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA PARANÁ
RUA MAL. FLORIANO PEIXOTO, 420
4º ANDAR - TEL. 222-4848
Oficial Designada
LYA GOMY DE RIBEIRO URBAN
CPF 002 463 799 - 87

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º 18.716

RUBRICA

L. G. U.

IMÓVEL:- Apartamento residencial nº 1001 do 10º andar do EDIFÍCIO de condomínio FERNANDES LIMA, situado a rua Barão do Cerro Azul nº 264, com a área de 71,00m² e respectiva fração ideal do solo correspondente a 4,880 do terreno cujo todo mede 33,67m de frente para a rua Barão do Cerro Azul, fazendo esquina com a rua 13 de Maio, onde mede 13,08m, medindo no lado oposto a rua Barão do Cerro Azul 33,67m de extensão, onde confronta com o prédio 450 da rua 13 de Maio medindo no lado oposto a rua 13 de Maio; 13,08m de extensão, onde confronta com o prédio nº 288 da rua Barão do Cerro Azul, imóvel esse cadastrado pela Indicação Fiscal nº 12-018-018.026-7.

PROPRIETÁRIO:- OLGIA D BRUJ.**REGISTRO ANTERIOR:**- Nº 25.869 livro 3-S, da 2ª Circunscrição.

Curitiba, 23 de Dezembro de 1.983.

Lya de Ribeiro Urban
OFICIAL DESIGNADA

OBSERVAÇÃO:- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes, de acordo com o Provimento 260, Art. 21, § 1º da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado.

R-1/18.716.-

TÍTULO:- Adjudicação em inventário. Carta de Adjudicação expedida pelo MM. Juiz de Direito da Décima Terceira Vara Cível, desta comarca, extraída dos autos nº 4.035. Sentença homologatória datada de 02 de maio de 1.983. Termo de Retificação homologado por sentença datada de 14 de julho de 1.983. **ADQUIRENTE:**- LEONOR SOVINSKI BRUJ brasileira, viúva, do lar, Id. 1.190.828-7 e CIC 109.518.659-00, residente a rua Barão do Cerro Azul nº 264, 10º andar, apto 1001. **TRANSMITENTE:**- ESPÓLIO DE OLGIA D BRUJ. **VALOR:**- R\$ 2.000.000,00. **CONDIÇÕES:**- Não há. T.I.E. nº 8293790-6 R\$ 80.000,00. Distribuição nº 538 30-05-83. Protocolo nº 42.822 23-12-83. Dou fé. Curitiba, 23 de Dezembro de 1.983.

Lya de Ribeiro Urban
OFICIAL DESIGNADA

Custas: 2,0 VRC = R\$ 20.000,00 à CPC R\$ 1.000,00

R. 2 - 18.716.

Doação. Título: Escritura pública de doação, com reserva de usufruto, lavrada no 4º ofício de notas desta capital, em 06 de abril de 1995, fl. 150 do livro 826. **Adquirentes:** Edi Maria Busnardo Woiski e seu marido Celso Barbosa, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, ela auxiliar administrativo, portadora da CI. 1.376.386-PR, e CIC.MF. 233.074.129-49, ele comerciante portador da CI. 3.898.432-2-PR, e CIC.MF. 583.241.009-20, residentes na rua Barão do Cerro Azul, 264, ap. 1001, nesta capital. **Transmitente:** Leonor Sovinski Bruj, já qualificada. **Valor:** estimado em R\$15.100,00. **Condições:** reservado o usufruto vitalício. ITBI - 632. Prot. 87.524 de 12.4.95. Dou fé. Curitiba, 12 de abril de 1995. c/ 3652 VRC- R\$189,90.-

Celso de ...
Oficial

SEGUIR NO VERSO

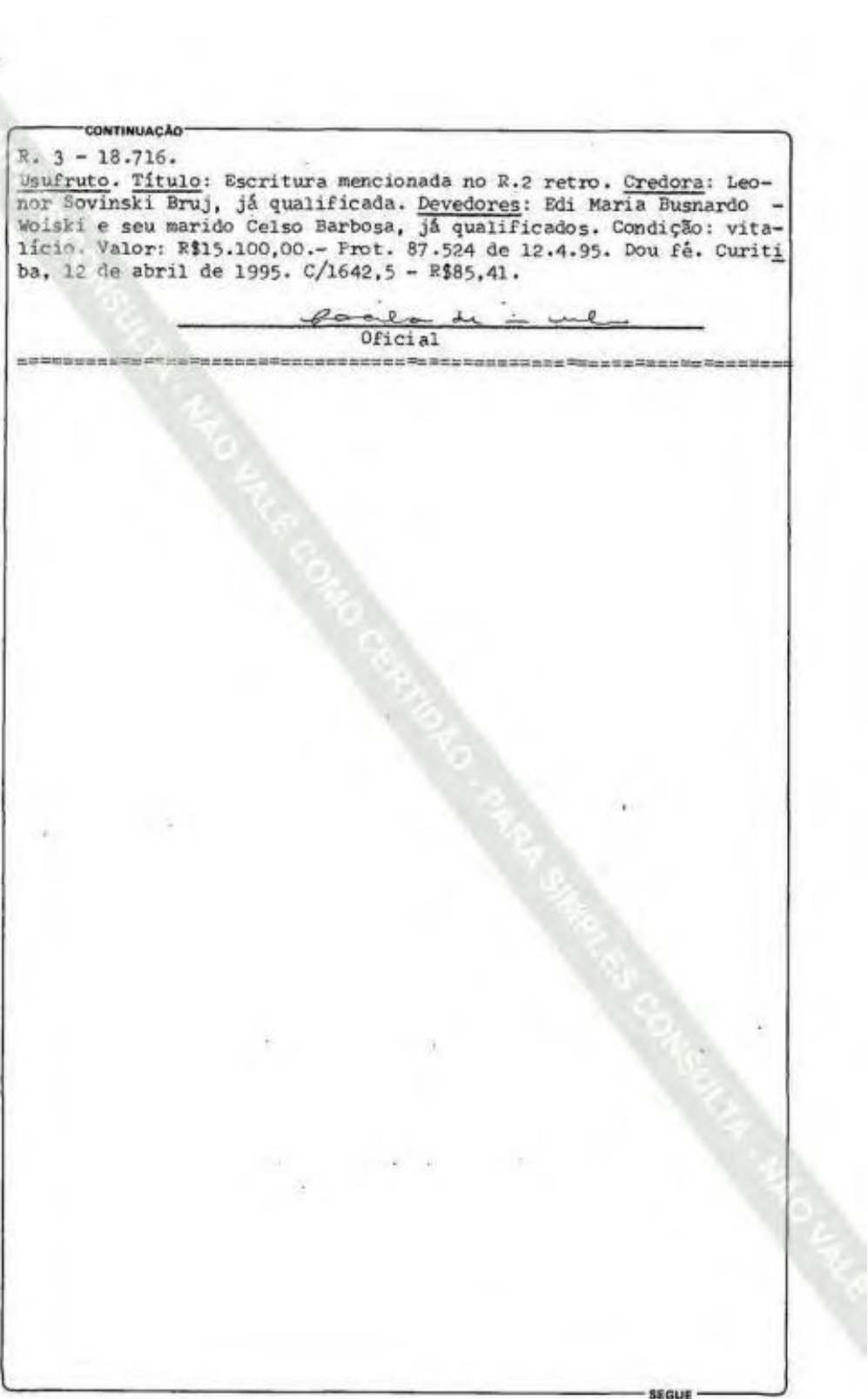
CONTINUAÇÃO

R. 3 - 18.716.

Usufruto. Título: Escritura mencionada no R.2 retro. Credora: Leonor Sovinski Bruj, já qualificada. Devedores: Edi Maria Busnardo - Woiski e seu marido Celso Barbosa, já qualificados. Condição: vitalício. Valor: R\$15.100,00.- Prot. 87.524 de 12.4.95. Dou fé. Curitiba, 12 de abril de 1995. C/1642,5 - R\$85,41.

Marcelo Soares de Oliveira

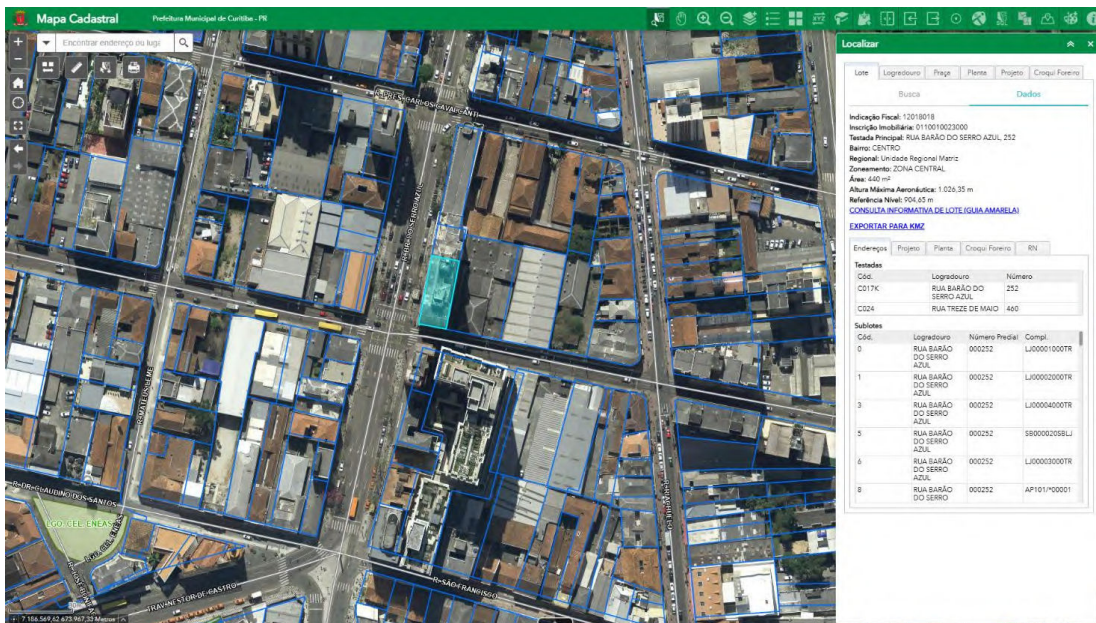
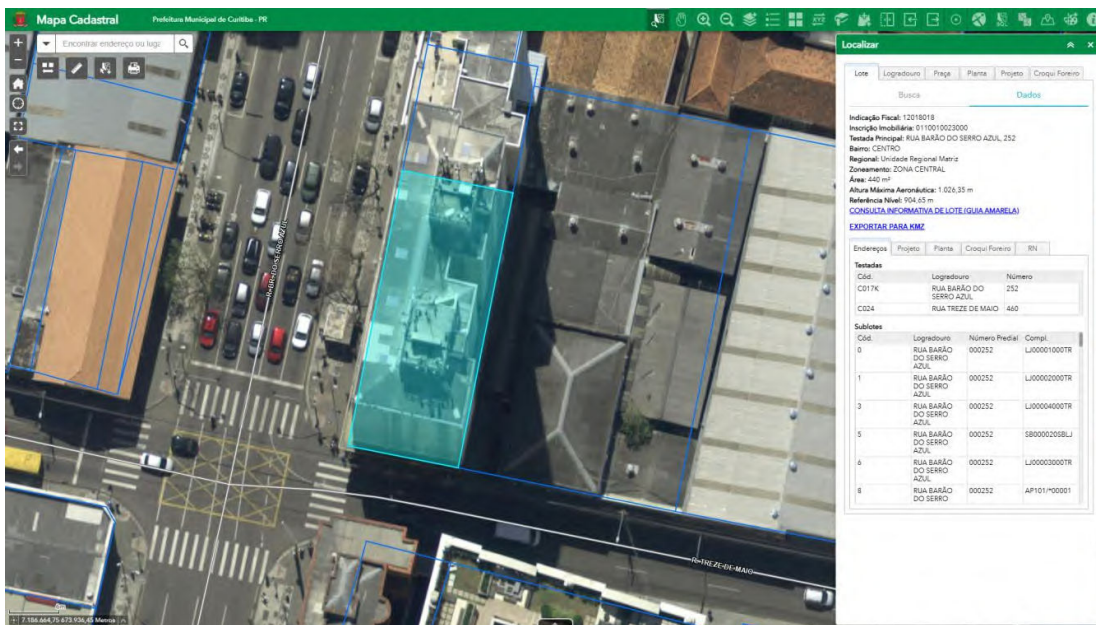
Oficial



SEGUIE

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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY



ANEXO IV

Fotos do Imóvel

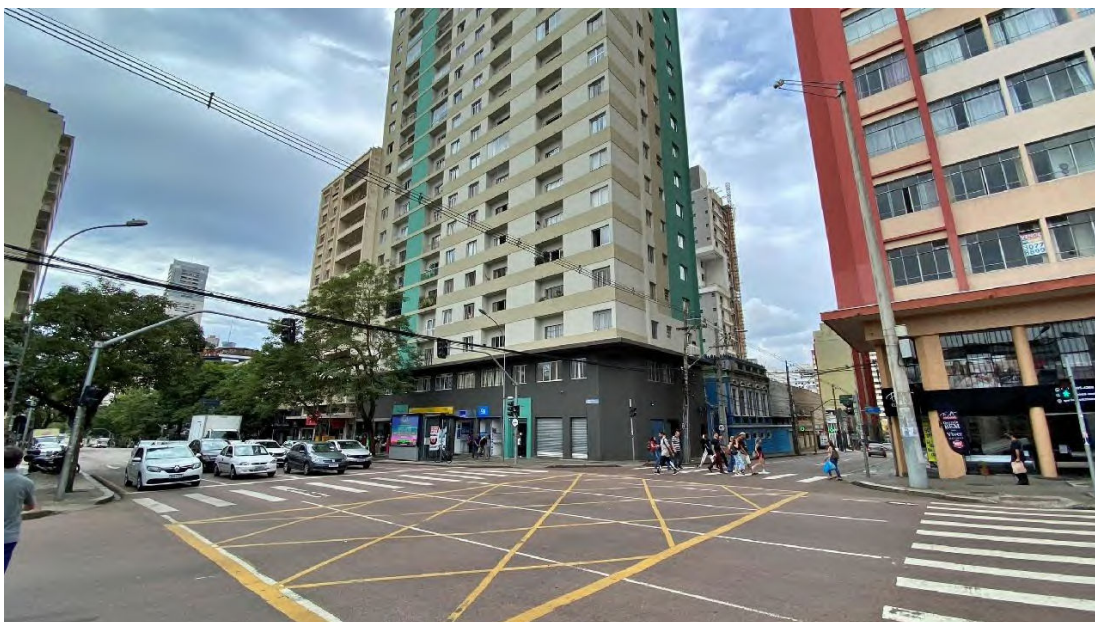
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





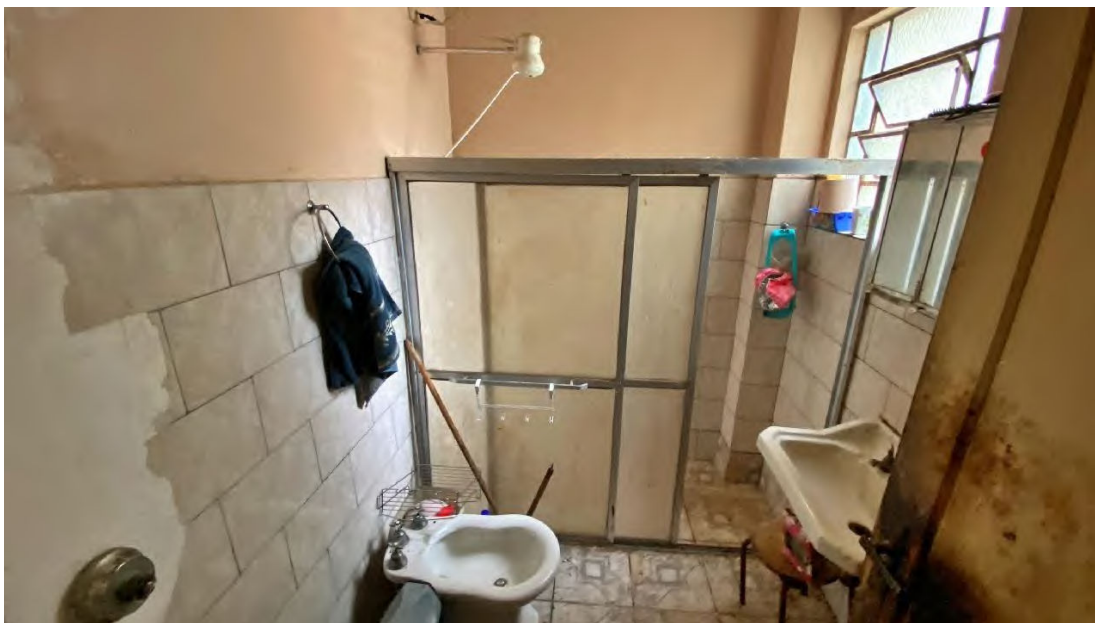
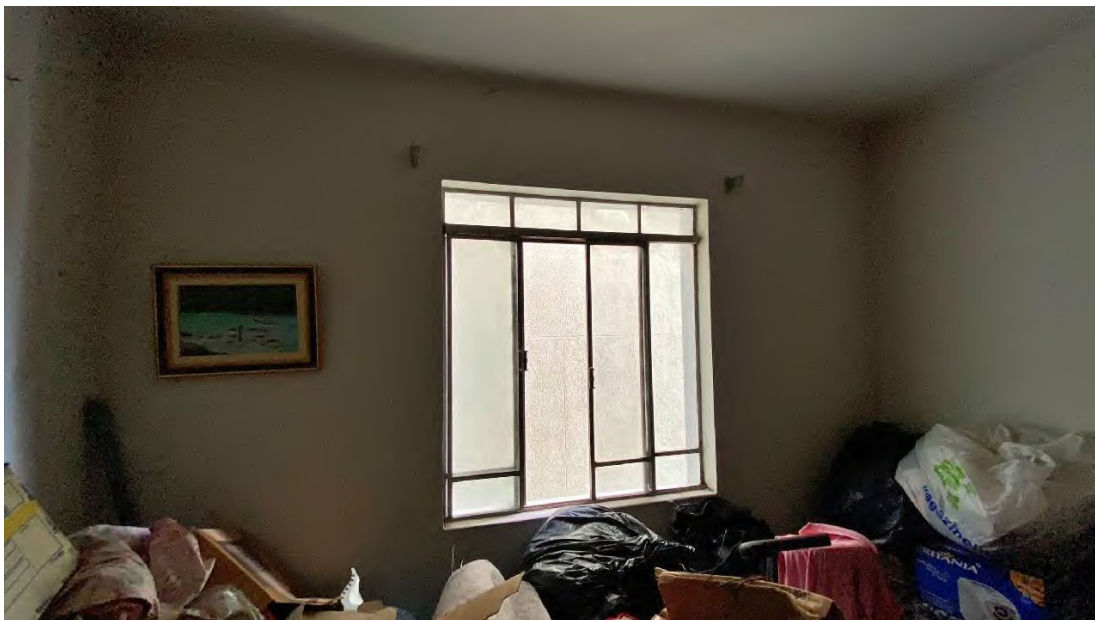
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





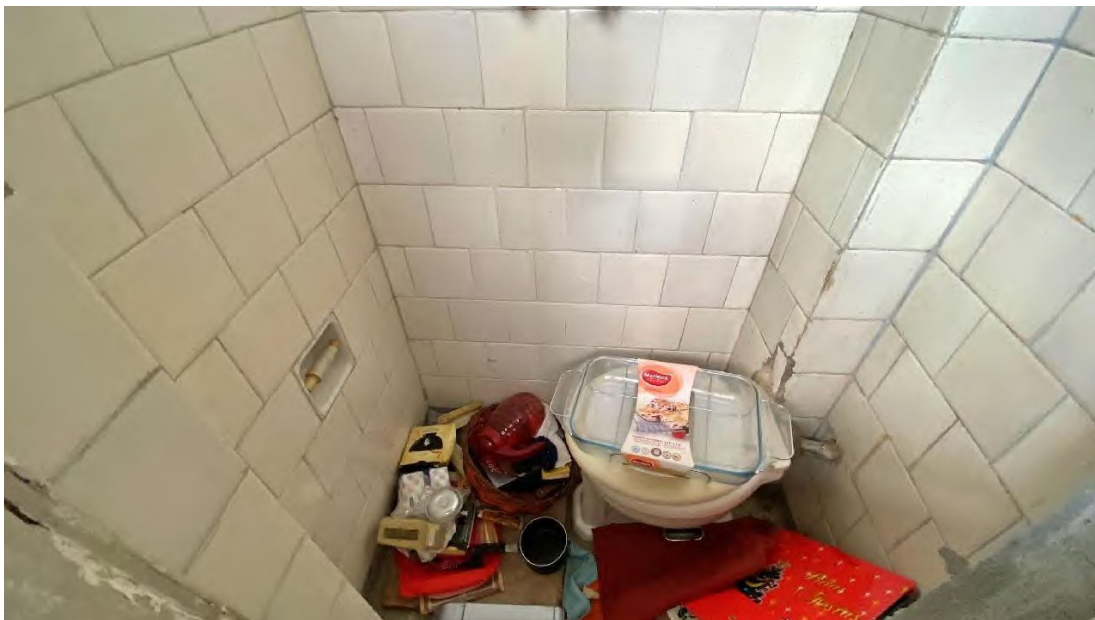
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY





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: PJ5HF C4F59 PR5WU BPQWY

