



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 17ª (DÉCIMA SÉTIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA/PR – FORO CENTRAL  
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1.142, 6º andar – Centro Cívico, Curitiba/PR – CEP: 80.530-010 – Fone: (41) 3254-8382

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 187.1 para instruir os Autos nº 0003910-45.2022.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CSI INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. (CNPJ 10.220.272/0001-50) e VILA BELLA LTDA. (CNPJ 12.232.057/0001-03) em face de ORIVALDO FERRARI DE OLIVEIRA JUNIOR (CPF 005.838.259-31), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Direitos sobre o imóvel de Matrícula nº 23.895 do 2º Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR, indicação cadastral 09.5.09.33.1095.000.

### REGISTRO DE IMÓVEIS

3.º OFÍCIO - PONTA GROSSA - PR  
Rua Santa Ana, 881 - Fone: 34-1101



**LUIZ MANOEL DE QUADROS**

Oficial CPF MP 00320040-00

**Marlou Santos Lima Pilatti**

CPF MP 221021500-07

**Gilson Pilatti - Subs. Jur.**

CPF MP 014101020-00

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA N.º 23.895

FICHA

23.895 - 1

RUBRICA

*Assinado*

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno rural denominado Chácara Nossa Senhora da Luz III, situado no Bairro de Uvaranas, com a área de 13.806m<sup>2</sup> 75dm<sup>2</sup> ou 1,38 ha, distante 460m do final da Rua Rio Negro, no Jardim Brasil, com os seguintes rumos e confrontações: inicia à margem da cerca da Rede Ferroviária Federal S/A e da propriedade de Albino Dzazio e segue na distância de 111m50cm (cento e onze metros e cinquenta centímetros), pela cerca da Rede Ferroviária Federal S/A, equidistante 20m do eixo da linha, no sentido Rio Verde; deste ponto, segue com rumo de 10º00'SE e distância de 166m50cm (cento e sessenta e seis metros e cinquenta centímetros), com propriedade de Camargo Corrêa Industrial S/A; deste ponto, segue com rumo de 77º00'NO e distância de 126m50cm (cento e vinte e seis metros e cinquenta centímetros), com os lotes ns. 335, 336, da quadra n. 17, Rua Xavier de Souza e lote n. 297, da quadra n. 15, do Jardim Brasil; deste ponto, segue com rumo de 15º30'NE e distância de 127m50cm (cento e vinte e sete metros e cinquenta centímetros), com propriedade de Albino Dzazio, até o ponto de partida. PROPRIETÁRIO: não consta. REGO ANTO: não consta. Em 7 de março de 1.990. Dou fé. Of. Subst.

**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 A SER AVALIADO:** Direitos sobre a Área de terreno s/n, da Quadra s/n, de forma irregular, quadrante N-E, situada anexa ao Jardim Brasil, bairro de Uravanas, distante 460,00m da Rua Rio Negro, medindo 111,50m de frente para a Avenida Bispo Dom Geraldo Pellanda, lado ímpar, do lado direito mede 127,50m, do lado esquerdo mede 166,50m, e de fundo mede 126,50m, com a área total de 13.806,75m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na matrícula 23.895 do 2º RI de Ponta Grossa/PR, indicação cadastral: 09.5.09.33.1095.000. Localização: Av. Bispo Dom Geraldo Pellanda, s/n – Uvaranas, Ponta Grossa/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



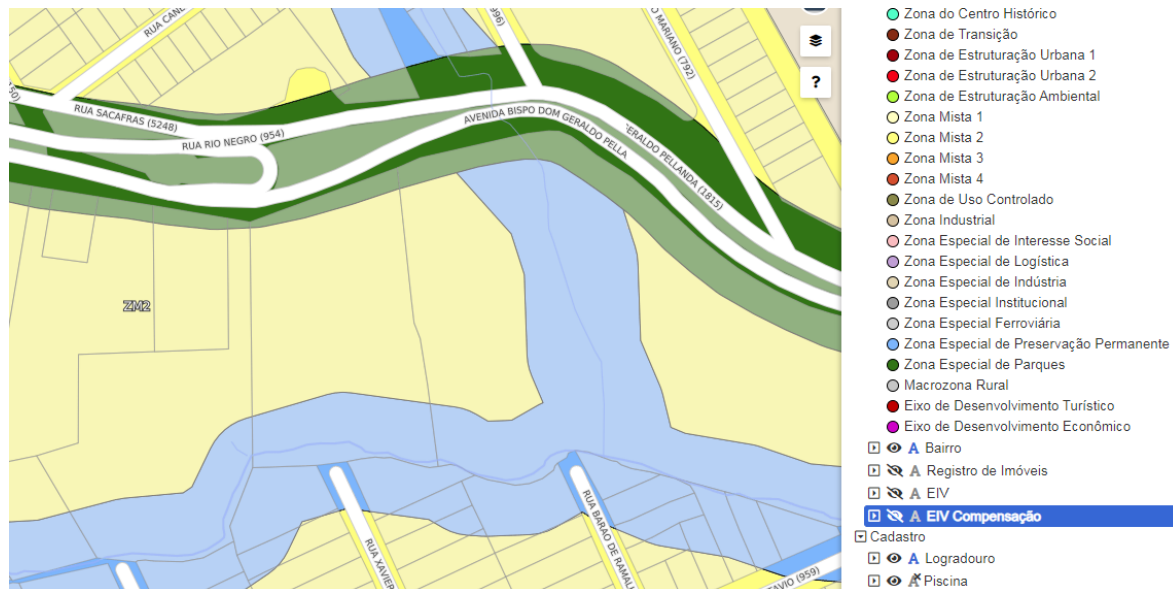
**4. AVALIAÇÃO:** A fim de se determinar o valor do avaliando elaborou-se um espaço amostral composto por 23 (vinte e três) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

	VALOR OFERTA	ÁREA TOTAL	FATOR ÁREA	IND. FISCAL	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	13.806,75	1,00	691,94	
1	400.000,00	700,00	0,69	691,94	571,43
2	1.790.000,00	1.210,00	0,74	691,94	1.479,34
3	5.200.000,00	2.630,00	0,81	427,02	1.977,19
4	9.000.000,00	47.000,00	1,17	1.121,22	191,49
5	1.200.000,00	1.386,00	0,75	364,09	865,80
6	2.500.000,00	3.647,00	0,85	279,04	685,49
7	3.500.000,00	985,00	0,72	691,94	3.553,30
8	2.296.200,00	11.481,00	0,95	181,70	200,00
9	4.800.000,00	4.488,00	0,87	1.121,22	1.069,52
10	6.000.000,00	10.720,00	0,94	427,02	559,70
11	1.700.000,00	5.782,00	0,90	279,04	294,02
12	380.000,00	726,00	0,69	213,87	523,42
13	600.000,00	1.584,00	0,76	250,84	378,79
14	2.200.000,00	2.422,00	0,80	427,02	908,34
15	750.000,00	928,00	0,71	364,09	808,19
16	400.000,00	924,00	0,71	213,87	432,90
17	995.000,00	488,00	0,66	691,94	2.038,93
18	300.000,00	440,00	0,65	364,09	681,82
19	12.000.000,00	46.086,00	1,16	1.121,22	260,38
20	1.600.000,00	1.250,00	0,74	327,27	1.280,00
21	600.000,00	1.800,00	0,78	279,04	333,33
22	2.500.000,00	1.378,00	0,75	364,09	1.814,22
23	1.300.000,00	944,00	0,72	427,02	1.377,12

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. Com base em consulta ao Sistema de Gestão Territorial de Ponta Grossa, identificou-se a existência de faixa



de preservação permanente (Azul), conforme Lei Federal nº 12.651/2012, representando um coeficiente de 0,2245 da área, com atingimento aproximado de 3.100,00m<sup>2</sup> da área total.



Por tratar-se de direito sobre o imóvel, haja vista os custos para regularização, considerou-se também um coeficiente de venda forçada de 0,10. 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 *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 23.895 do 2º Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR, **avalio o imóvel por R\$ 4.595.000,00 (Quatro Milhões Quinhentos e Noventa e Cinco Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

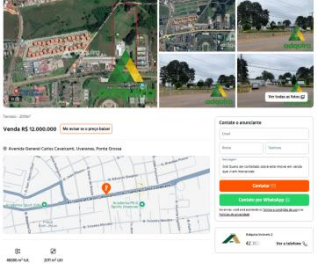
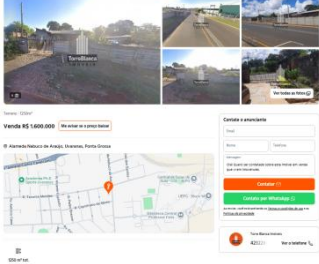
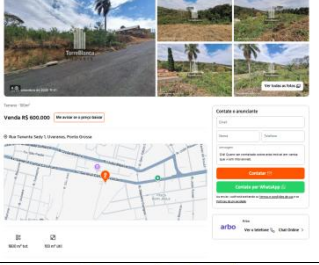
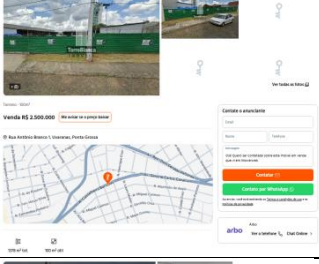
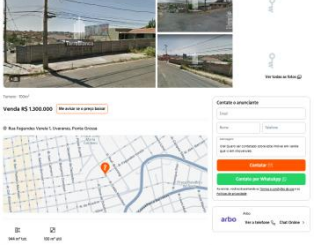
## Pesquisa de Mercado



	<p>AMOSTRA 01  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006365921.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=6&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006365921.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=6&amp;n_pos=1</a>                  Valor: R\$ 400.000,00                  Área total: 700,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 691,94</p>
	<p>AMOSTRA 02  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016968651.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=6&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016968651.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=6&amp;n_pos=1</a>                  Valor: R\$ 1.790.000,00                  Área total: 1.210,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 691,94</p>
	<p>AMOSTRA 03  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2630m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006365821.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=6&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2630m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006365821.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=6&amp;n_pos=1</a>                  Valor: R\$ 5.200.000,00                  Área total: 2.630,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 427,02</p>
	<p>AMOSTRA 04  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr4-47000m-a-venda-ponta-grossa-pr-2963632016.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr4-47000m-a-venda-ponta-grossa-pr-2963632016.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>                  Valor: R\$ 9.000.000,00                  Área total: 47.000,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 1.121,22</p>
	<p>AMOSTRA 05  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1386-m-por-r-1.200.000-00-2978511890.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1386-m-por-r-1.200.000-00-2978511890.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=2</a>                  Valor: R\$ 1.200.000,00                  Área total: 1.386,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 364,09</p>
	<p>AMOSTRA 06  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016961519.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016961519.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4</a>                  Valor: R\$ 2.500.000,00                  Área total: 3.647,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 279,04</p>

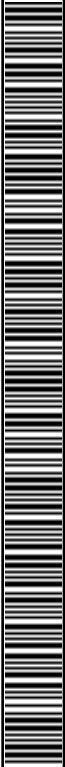
	<p>AMOSTRA 07  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2981799821.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=10">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2981799821.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=10</a>                  Valor: R\$ 3.500.000,00                  Área total: 985,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 691,94</p>
	<p>AMOSTRA 08  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016973113.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=15">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016973113.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=15</a>                  Valor: R\$ 2.296.200,00                  Área total: 11.481,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 181,70</p>
	<p>AMOSTRA 09  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4488.37m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006366716.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=18">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4488.37m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006366716.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=18</a>                  Valor: R\$ 4.800.000,00                  Área total: 4.488,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 1.121,22</p>
	<p>AMOSTRA 10  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3020193467.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=20">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3020193467.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=20</a>                  Valor: R\$ 6.000.000,00                  Área total: 10.720,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 427,02</p>
	<p>AMOSTRA 11  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015796553.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=21">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015796553.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=21</a>                  Valor: R\$ 1.700.000,00                  Área total: 5.782,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 279,04</p>
	<p>AMOSTRA 12  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015035650.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=29">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015035650.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=29</a>                  Valor: R\$ 380.000,00                  Área total: 726,00m<sup>2</sup>                  Índice Fiscal: 213,87</p>

	<p>AMOSTRA 13 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015793770.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=5">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015793770.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=5</a> Valor: R\$ 600.000,00 Área total: 1.584,00m² Índice Fiscal: 250,84</p>
	<p>AMOSTRA 14 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2421.9m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006367629.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=6">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2421.9m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006367629.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=6</a> Valor: R\$ 2.200.000,00 Área total: 2.422,00m² Índice Fiscal: 427,02</p>
	<p>AMOSTRA 15 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015799426.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=8">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015799426.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=8</a> Valor: R\$ 750.000,00 Área total: 928,00m² Índice Fiscal: 364,09</p>
	<p>AMOSTRA 16 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015035773.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=29">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3015035773.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=2&amp;n_pos=29</a> Valor: R\$ 400.000,00 Área total: 924,00m² Índice Fiscal: 213,87</p>
	<p>AMOSTRA 17 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3012460902.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=3&amp;n_pos=2">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3012460902.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=3&amp;n_pos=2</a> Valor: R\$ 995.000,00 Área total: 488,00m² Índice Fiscal: 691,94</p>
	<p>AMOSTRA 18 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3002435250.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=3&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3002435250.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=3&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 300.000,00 Área total: 440,00m² Índice Fiscal: 364,09</p>

	<p>AMOSTRA 19 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-46086m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006367475.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=3&amp;n_pos=6">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-46086m-uvaranas-ponta-grossa-pr-3006367475.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=3&amp;n_pos=6</a> Valor: R\$ 12.000.000,00 Área total: 46.086,00m<sup>2</sup> Índice Fiscal: 1.121,22</p>
	<p>AMOSTRA 20 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3014707083.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=4&amp;n_pos=10">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-uvaranas-ponta-grossa-pr-3014707083.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=4&amp;n_pos=10</a> Valor: R\$ 1.600.000,00 Área total: 1.250,00m<sup>2</sup> Índice Fiscal: 327,27</p>
	<p>AMOSTRA 21 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3018620186.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=5&amp;n_pos=8">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3018620186.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=5&amp;n_pos=8</a> Valor: R\$ 600.000,00 Área total: 1.800,00m<sup>2</sup> Índice Fiscal: 279,04</p>
	<p>AMOSTRA 22 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016967417.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=5&amp;n_pos=17">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016967417.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=5&amp;n_pos=17</a> Valor: R\$ 2.500.000,00 Área total: 1.378,00m<sup>2</sup> Índice Fiscal: 364,09</p>
	<p>AMOSTRA 23 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016942446.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=4&amp;n_pos=23">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-uvaranas-3016942446.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-original-NA&amp;n_pg=4&amp;n_pos=23</a> Valor: R\$ 1.300.000,00 Área total: 944,00m<sup>2</sup> Índice Fiscal: 427,02</p>

# ANEXO II

## Relatórios estatísticos e regressão linear



### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	0003910-45.2022.8.16.0001
Modelo:	MCDDM
Tipologia:	Lotes

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	22

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Fator área	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	440,00	47.000,00	46.560,00	6.653,14
Fator área	0,65	1,17	0,52	0,81
Índice Fiscal	181,70	1.121,22	939,52	495,16
Valor total	300.000,00	12.000.000,00	11.700.000,00	2.582.327,27

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9561516 / 0,9561516
Coefficiente de determinação:	0,9142259
Fisher - Snedecor:	63,95
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,55%

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	170785124594985,344	3	56928374864995,117	63,951



Não Explicada	16023323688651,004	18	890184649369,500
Total	186808448283636,344	21	

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

Valor total = -75278496,26 + 5775882,49 \* ln (Área total) + 27980501,69 / Fator área -860430048,8 / Índice Fiscal

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	3,37	0,34
Fator área	1/x	2,34	3,07
Índice Fiscal	1/x	-5,38	0,00
Valor total	y	-2,65	1,64

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-1,00	-0,18	0,86
Fator área	x2	-1,00	0,00	0,17	-0,84
Índice Fiscal	x3	-0,18	0,17	0,00	-0,53
Valor total	y	0,86	-0,84	-0,53	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,98	0,44	0,62
Fator área	x2	0,98	0,00	0,33	0,48
Índice Fiscal	x3	0,44	0,33	0,00	0,79
Valor total	y	0,62	0,48	0,79	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	400.000,00	1.867.721,83	-1.467.721,83	-366,9305%	-1,555621	0,12660100
2	1.790.000,00	2.288.872,23	-498.872,23	-27,8700%	-0,528749	0,01186700
4	9.000.000,00	10.005.440,14	-1.005.440,14	-11,1716%	-1,065654	0,27538200
5	1.200.000,00	1.449.362,14	-249.362,14	-20,7802%	-0,264296	0,00126200
6	2.500.000,00	1.928.029,93	571.970,07	22,8788%	0,606224	0,02610100
7	3.500.000,00	2.150.895,97	1.349.104,03	38,5458%	1,429899	0,07909100
8	2.296.200,00	3.434.761,70	-1.138.561,70	-49,5846%	-1,206748	0,49986500
9	4.800.000,00	4.685.928,88	114.071,12	2,3765%	0,120903	0,00164500
10	6.000.000,00	6.072.448,67	-72.448,67	-1,2075%	-0,076787	0,00029100
11	1.700.000,00	2.761.023,98	-1.061.023,98	-62,4132%	-1,124567	0,10276600
12	380.000,00	-701.274,88	1.081.274,88	284,5460%	1,146030	0,11682300
13	600.000,00	662.777,53	-62.777,53	-10,4629%	-0,066537	0,00013200
14	2.200.000,00	2.689.858,28	-489.858,28	-22,2663%	-0,519195	0,00581800
15	750.000,00	1.234.214,90	-484.214,90	-64,5620%	-0,513214	0,00617800
16	400.000,00	-450.645,59	850.645,59	212,6614%	0,901589	0,05477100
17	995.000,00	1.627.233,79	-632.233,79	-63,5411%	-0,670097	0,05015700
18	300.000,00	561.690,49	-261.690,49	-87,2302%	-0,277363	0,01067700
19	12.000.000,00	10.098.174,57	1.901.825,43	15,8485%	2,015722	1,11999500
20	1.600.000,00	1.091.112,48	508.887,52	31,8055%	0,539364	0,00498300
21	600.000,00	803.774,69	-203.774,69	-33,9624%	-0,215978	0,00223700
22	2.500.000,00	1.415.927,12	1.084.072,88	43,3629%	1,148996	0,02495400
23	1.300.000,00	1.133.871,14	166.128,86	12,7791%	0,176078	0,00077500



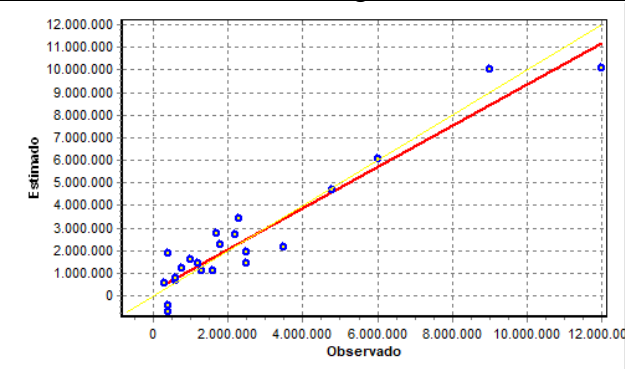
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

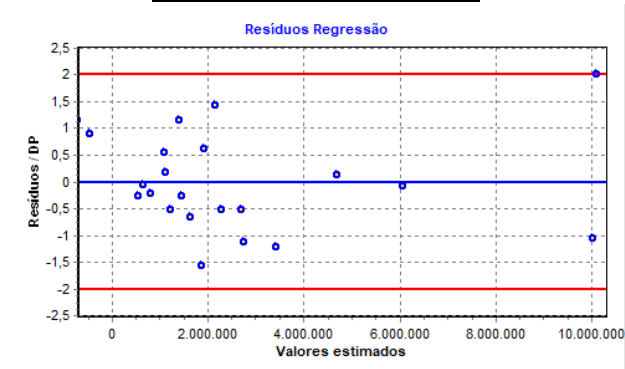
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6UV WYCAU MZAFJ 4ECDY

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

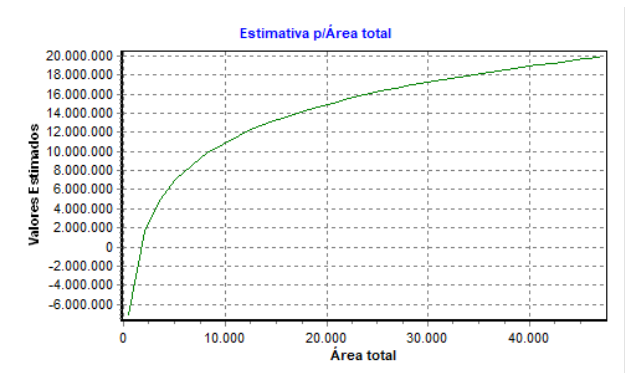


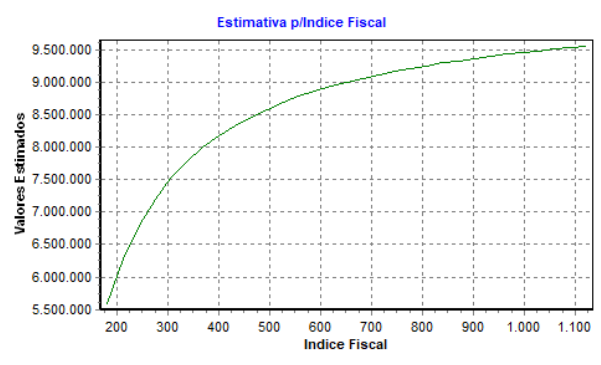
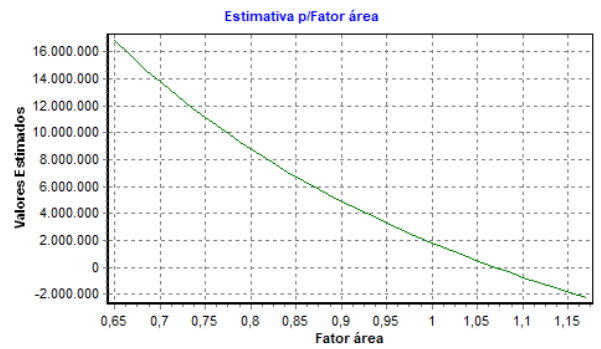
**Resíduos da Regressão Linear**



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

17)





18) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total	Fator área	Índice Fiscal	Valor total
1		700,00	0,69	691,94	400.000,00
2		1.210,00	0,74	691,94	1.790.000,00
3	*	2.630,00	0,81	427,02	5.200.000,00
4		47.000,00	1,17	1.121,22	9.000.000,00
5		1.386,00	0,75	364,09	1.200.000,00
6		3.647,00	0,85	279,04	2.500.000,00
7		985,00	0,72	691,94	3.500.000,00
8		11.481,00	0,95	181,70	2.296.200,00
9		4.488,00	0,87	1.121,22	4.800.000,00
10		10.720,00	0,94	427,02	6.000.000,00
11		5.782,00	0,90	279,04	1.700.000,00
12		726,00	0,69	213,87	380.000,00
13		1.584,00	0,76	250,84	600.000,00
14		2.422,00	0,80	427,02	2.200.000,00
15		928,00	0,71	364,09	750.000,00
16		924,00	0,71	213,87	400.000,00
17		488,00	0,66	691,94	995.000,00
18		440,00	0,65	364,09	300.000,00
19		46.086,00	1,16	1.121,22	12.000.000,00
20		1.250,00	0,74	327,27	1.600.000,00
21		1.800,00	0,78	279,04	600.000,00
22		1.378,00	0,75	364,09	2.500.000,00
23		944,00	0,72	427,02	1.300.000,00



18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.967.421,55	8,47%	
Valor Médio	6.519.486,19	-	III
Valor Máximo	7.071.550,82	8,47%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	13.806,75	Não
Fator área	1,00	Não
Índice Fiscal	691,94	Não

19) **FATORES DEPRECIATIVOS:**

ÁREA ATINGIMENTO APP	3.100,00M <sup>2</sup>
DESCONTO APP	22,45%
VALOR MÉDIO	6.519.486,19
COEFICIENTE VENDA FORÇADA (DIREITOS)	0,10
VALOR MÉDIO DEPRECIADO	4.550.111,93
ATÉ 1%	4.595.613,05
VALOR ARREDONDADO	4.595.000,00

20) **VALOR ARREDONDADO:**

R\$ 4.595.000,00 (quatro milhões quinhentos e noventa e cinco mil reais).



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



REGISTRO DE IMÓVEIS

2.º OFFÍCIO - PUNTA GROSSA - PR  
Rua Santa Rosa, 821 - Fone: 24-1101



**LUIZ MANOEL DE QUADROS**

CPF Nº 00220668-66

**Marlou Santos Lima Pilatti**

CPF Nº 221001200-02

**Gilson Pilatti - Subs. Jur.**

CPF Nº 034101020-00

**REGISTRO GERAL**

FICHA

23.895 - 1

MATRÍCULA N.º 23.895

RUBRICA

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno rural denominado Chacara Nossa Senhora da Luz III, situado no Bairro de Uvaranas, com a área de 13.806m<sup>2</sup> 75dm<sup>2</sup> ou 1,38 ha, distante 460m do final da Rua Rio Negro, no Jardim Brasil, com os seguintes rumos e confrontações: inicia à margem da cerca da Rede Ferroviária Federal S/A e da propriedade de Albino Dzazio e segue na distância de 111m50cm (cento e onze metros e cinquenta centímetros), pela cerca da Rede Ferroviária Federal S/A, equidistante 20m do eixo da linha, no sentido Rio Verde; deste ponto, segue com rumo de 10000°SE e distância de 166m50cm (cento e sessenta e seis metros e cinquenta centímetros), com propriedade de Camargo Corrêa Industrial S/A; deste ponto, segue com rumo de 77000°NO e distância de 126m50cm (cento e vinte e seis metros e cinquenta centímetros), com os lotes ns. 335, 336, da quadra n. 17, Rua Xavier de Souza e lote n. 297, da quadra n. 15, do Jardim Brasil; deste ponto, segue com rumo de 15030°NE e distância de 127m50cm (cento e vinte e sete metros e cinquenta centímetros), com propriedade de Albino Dzazio, até o ponto de partida. PROPRIETÁRIO: não consta. REGO ANTO: não consta. Em 7 de março de 1.990. Dou fé. Of. Subst.

**R-1-23.895** - USUCAPIÃO - Camargo Corrêa Industrial S/A (CGC-MF-62.258.884/0001-36), pessoa jurídica de direito privado, sediada em São Paulo-SP, adquiriu o imóvel desta, conforme mandado de registro s/n., expedido dos autos n. 248/88, de usucapião, pela escritura da Vara Cível, Comércio e Anexos local em 15 de fevereiro de 1.990, com sentença de 10 de novembro de 1.989 (ITBI não recolhido p/ sentença do MM. Juiz da Vara dos Registros Públicos nos autos de dívida n. 3/86 - C: NCZ\$ 459,68 - Distrib. 983). Arq. Prot. 78.035, LQ 1-G - 22 de fevereiro de 1.990 e registrado em 7 de março de 1.990. Dou fé. Of. Subst.

**AV-2-23.895** - Prot. 206.502, L. 1-U, em 6-8-2008 - PERÍMETRO URBANO - O imóvel constante desta está compreendido nos limites do perímetro urbano desta cidade, conforme requerimento, certidão municipal n. 70.889/08, Ofício n. 871, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA, datado de 13 de julho de 2006, certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, de 14-8-2008 e certidão negativa de débitos ambientais (IAP) n. 508896/08 (E: VRC 315 - R\$ 33,07). Arq. Em 28 de agosto de 2008. Dou fé. Of. Subst.

**AV-3-23.895** - Prot. 206.502, L. 1-U, em 6-8-2008 - ATUALIZAÇÃO DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fica atualizada a identificação do imóvel constante desta para a seguinte: Área de terreno s/n., da quadra s/n., de forma irregular, quadrante N-E, indicação cadastral n. 09.5.09.33.1095.000, situada anexa ao Jardim Brasil, Bairro de Uvaranas, distante 460m (quatrocentos e sessenta metros) da Rua Rio Negro, medindo 111m50cm (cento e onze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Bispo Dom Geraldo Pellanda, antiga propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A, lado ímpar, sentido leste-oeste, confrontando de quem da avenida olha, do lado direito, com propriedade de Albino Dzazio e Banco do Estado do Paraná S.A., onde mede 127m50cm (cento e vinte e sete metros e cinquenta centímetros), do lado esquerdo, com a área n. 1, atualmente de propriedade de Camargo Corrêa Cimentos S/A e anteriormente de propriedade de Camargo Corrêa Industrial S/A, onde mede 166m50cm (cento e sessenta e seis metros e cinquenta centímetros), e de fundo, com parte do lote n. 335, de propriedade de José Carlos Furman, com o lote n. 336, de propriedade de Liliane Bonifácio Rosa, ambos da quadra n. 17, do Jardim Brasil, com a Rua Xavier de Souza e com o lote n. 297, da quadra n. 15, do Jardim Brasil, de propriedade de Adair da Aparecida Bejes, onde mede

MATRÍCULA N.º  
23.895

SEGUIE NO VERSO



CONTINUAÇÃO

126m50cm (cento e vinte e seis metros e cinquenta centímetros), com a área total de 13.806m<sup>2</sup>75dm<sup>2</sup> (treze mil oitocentos e seis metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), conforme requerimento e certidão municipal n. 70.889/08 (E: VRC 60 – R\$ 6,30). Arq. Em 28 de agosto de 2008. Dou fê. Of. Subst. *[assinatura]*

AV-4-23.895 – Prot. 206.503, L. 1-U, em 6-8-2008 – ALTERAÇÃO DE NOME – Fica alterado o nome da adquirente do imóvel constante desta Camargo Corrêa Industrial S/A, no R-1-23.895. Registro Geral acima, para Camargo Corrêa Cimentos S.A., conforme requerimento, fotocópia da ata da assembléia geral extraordinária realizada em 30 de outubro de 1998, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 182.821/98-5, em 10 de novembro de 1998 e certidão específica datada de 25 de julho de 2008 (E: VRC 315 – R\$ 33,07). Arq. Em 28 de agosto de 2008. Dou fê. Of. Subst. *[assinatura]*

R-5-23.895 - Protocolo 221.749, L 1-V, em 3-11-2009 - COMPRA E VENDA - Camargo Corrêa Cimentos S.A., já qualificada, sediada na Avenida Gonçalo Madeira, 600, em São Paulo-SP, atualmente representada por Armando Sergio Antunes da Silva (C.I.RG-18.445.851-SSP-SP e CPF-MF-073.141.588.43) e Rubens Prado Valentin Junior (CI-RG-17.481.333-SSP-SP e CPF-MF-091.087.318-61), vendeu o imóvel desta para José Carvalho Landell Junior (CI-RG-6.742.176-SSP-SP e CPF-MF-014.366.548-07), engenheiro civil e s/m Suzana Santiago Marchesi Landell (CI-RG-28.708.251-9-SSP-SP e CPF-MF-456.876.339-87), operadora de sistemas, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 3 de março de 1990, residentes e domiciliados na Avenida Campista, 1.315, Vila Rosália, em Guarulhos-SO, conforme escritura de compra e venda (L.3.881, f. 151/153), datada de 15 de setembro de 2008 e escritura de retificação e ratificação (L. 3.963, f.385/386), datada de 27 de outubro de 2009, ambas do 13º tabelião de notas de São Paulo-SP, pelo valor de **R\$ 85.656,93** (oitenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e noventa e três centavos - englobado); e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (ITBI de 24-3-09 s/R\$ 55.000,00 - FUNREJUS - de 31-8-09 s/R\$ 85.656,93 - R\$ 171,31- englobado - Consta na escritura a emissão da DOI (SRF) - Consta na escritura a apresentação das certidões de feitos ajuizados - Foi apresentada a certidão negativa de tributos municipais - Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros (SRFB) nº 7042009-21200884, de 2-10-09 - Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União de 14-8-08 - Emolumentos: VRC 4.312 - R\$ 452,76). Arq. Em 1º de dezembro de 2009. Dou fê. (a) *[assinatura]* (Rosângela Chiquetto Nascimento - Escrevente Substituta).

R-6-23.895 - Prot. 232.881, L 1-X, em 3-12-2010 - COMPRA E VENDA - José Carvalho Landell Junior e s/m Suzana Santiago Marchesi Landell, já qualificados, representados por Vanderlei Secato (CI-RG-2.239.779-SSP-PR e CPF-MF-397.612.829-53), venderam o imóvel desta na proporção de 35% para PEDRO HENRIQUE SECATO (CI-RG-8.971.419-2-SSP-PR e CPF-MF-043.730.709-38), brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua Marcelino Champagnat, 330, zona 2, em Maringá-PR, representado por João Guilherme Secato; 35% para JOÃO GUILHERME SECATO (CI-RG-8.971.420-6-SSP-SP e CPF-MF-043.730.759-05), brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Rua Marcelino Champagnat, 330, zona 2, em Maringá-PR; 15% para STEFAN PLAHTYN DA ROSA (CI-RG-8.373.221-0-SSP-PR e CPF-MF-042.363.969-20), brasileiro, solteiro, maior, assistente de logística, residente e domiciliado na Rua Augusto de Mari, 3.820, Bairro Portão, em Curitiba-PR; e 15% para MARINA PLAHTYN DA ROSA (CI-RG-8.

SEGUE





**2º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE PONTA GROSSA  
ESTADO DO PARANÁ

ÁLVARO DE QUADROS NETO  
Titular

Rua XV de Novembro, 271 - Fone/Fax: (41) 3028-1220  
Ponta Grossa - Paraná

**REGISTRO GERAL**


FICHA


2


LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº **23.895**

RUBRICA

373.225-3-SSP-PR e CPF-MF-009.931.299-94), brasileira, solteira, maior, técnica em laboratório, residente e domiciliada na Rua Augusto de Mari, 3.820, Bairro Portão, em Curitiba-PR, sendo os dois últimos representados por Heraldo da Rosa (CI-RG-839.977-8-SSP-PR e CPF-MF-171.262.319-20), conforme escritura de compra e venda (L. 415, f. 195), em 2 de dezembro de 2010, pelo valor de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais); e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (ITBI de 2-12-2010 - FUNREJUS - de 30-11-2010 - R\$ 300,00 - Consta na escritura a emissão da DOI (SRF) - Consta na escritura a apresentação das certidões de feitos ajuizados - Foi apresentada a certidão positiva com efeito de negativa de tributos municipais - Declaração constante na escritura conforme CN 16.11.7 - Emolumentos: VRC 4.312 - R\$ 452,76). Arq. Em 20 de dezembro de 2010. Dou fê. (a)  (Álvaro de Quadros Neto - Registrador).

**AV-7-23.895** - Prot. 241.935, L. 1-Z, em 8-12-2011- **REIFICAÇÃO DE ESTADO EXPEDIDOR DE CI-RG** - Fica retificado o estado expedidor da cédula de identidade do adquirente de parte do imóvel constante desta João Guilherme Secato para o correto que é **CI-RG-8.971.420-6-SESP-PR**, conforme requerimento e fotocópia da mesma (Emolumentos: VRC 60 - R\$ 8,46). Arq. Em 8 de dezembro de 2011. Dou fê. (a)  (Rosângela Chiquetto Nascimento - Escrevente Substituta).

**R-8-23.895** - Prot. 241.453, L. 1-Z, em 22-11-2011 - **COMPRA E VENDA** - Pedro Henrique Secato; João Guilherme Secato; Stefan Plahlyn da Rosa e Marina Plahlyn da Rosa, já qualificados, representados por William Raphael Ferrari de Oliveira (CI-RG-8.489.783-3-SESP-PR e CPF-MF-040.748.559-76) venderam o imóvel desta para **PROSPERITY HOLDING LTDA**, (CNPJ-10.452.355/0001-75), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Professor Macedo Filho, 174, Bom Retiro, em Curitiba-PR, representada por Orivaldo Ferrari de Oliveira (CI-RG-1.013.539-7-SESP-PR e CPF-MF-175.653.409-87); Orivaldo Ferrari de Oliveira Junior (CI-RG-6.606.239-2-SSP-PR e CPF-MF-005.838.259-31) e William Raphael Ferrari de Oliveira, já identificado, conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio e pacto adjeto de constituição de alienação da propriedade fiduciária em garantia, datado de 31 de outubro de 2011, pelo valor de **R\$ 850.000,00** (oitocentos e cinquenta mil reais, englobado ao R-12-20.969); e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (ITBI - de 21-11-2011 s/R\$ 230.469,00 - FUNREJUS - de 25-11-2011 s/R\$ 850.000,00 - R\$ 817,80 - englobado - Emitida a DOI (SRF) - Foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e a certidão positiva com efeitos de negativa de tributos municipais - Emolumentos: VRC 4.312 - R\$ 607,99). Arq. Em 8 de dezembro de 2011. Dou fê. (a)  (Rosângela Chiquetto Nascimento - Escrevente Substituta).

**R-9-23.895** - Prot. 241.453, L. 1-Z, em 22-11-2011 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL** - **Prosperity Holding Ltda**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel constante desta, para a **Ademilar Administradora de Consórcios S/A** (CNPJ-84.911.098/0001-29), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Avenida 7 de setembro, 5.870, Bairro Batel, em Curitiba-PR, representada por Marcia Regina Czepaniki (CI-RG-4.029.632-8-SESP-PR e CPF-MF-561.623.409-53) e Luciana Aparecida Tomazelli Favaro

SEGUIE NO VERSO

DEUS SEJA LOUVADO

23.895 - 2  
MATRÍCULA



CONTINUAÇÃO

(CI-RG-5.926.460-5-SESP-PR e CPF-MF-025.510.759-55), conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio e pacto adjecto de constituição de alienação da propriedade fiduciária em garantia, datado de 31 de outubro de 2011, em garantia da dívida no valor de R\$ 176.904,52 (cento e setenta e seis mil, novecentos e quatro reais e cinquenta e dois centavos - englobado ao R-13-20.969, Registro Geral), dividida em quatro cotas a serem pagas da seguinte forma: **Cota 16, Grupo 180** - 55 (cinquenta e cinco) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,8115% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao CUB (Custo Unitário Básico) do Sindicato da Construção Civil - SINDUSCON - Curitiba-PR, conforme preceitua a cláusula 6ª em seu parágrafo 3º, do regulamento geral de consórcios, devendo ser reajustado mensalmente na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor unitário do CUB atualizado mensalmente, multiplicado pelo número de 93,60976 CUB's, conforme opção definida em proposta de adesão nº 31314, e dividida pelo prazo de 133 (cento e cinquenta e três) meses; ao resultado apurado, deverá ser acrescido das seguintes taxas: 20,00% de taxa de administração e 0,053 (zero vírgula zero cinquenta e três por cento) de prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor de categoria; **Cota 80, Grupo 180** - 55 (cinquenta e cinco) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,8198% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao CUB (Custo Unitário Básico) do Sindicato da Construção Civil - SINDUSCON - Curitiba-PR, conforme preceitua a cláusula 6ª em seu parágrafo 3º, do regulamento geral de consórcios, devendo ser reajustado mensalmente na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor unitário do CUB atualizado mensalmente, multiplicado pelo número de 93,60976 CUB's, conforme opção definida em proposta de adesão nº 31312, e dividida pelo prazo de 155 (cento e cinquenta e cinco) meses; ao resultado apurado, deverá ser acrescido das seguintes taxas: 20,00% de taxa de administração e 0,053 (zero vírgula zero cinquenta e três por cento) de prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor de categoria; **Cota 465, Grupo 350** - 109 (cento e nove) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,3688% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, conforme preceitua o termo de aditamento ao contrato de participação, devendo ser reajustado anualmente (todo mês de janeiro), na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor do I.N.C.C (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, atualizado anualmente, multiplicado pelo CRÉDITO R\$ 81.339,53 conforme opção definida em proposta de adesão nº 29140, e dividida pelo prazo de 150 (cento e cinquenta) meses, ao resultado apurado, deverá ser acrescido das seguintes taxas: 16,50% de taxa de administração e 0,038% (zero vírgula zero trinta e oito por cento) de prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor de categoria; **Cota 498, Grupo 350** - 109 (cento e nove) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,3843% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao I.N.C.C (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, conforme preceitua o termo de aditamento ao contrato de participação, devendo ser reajustado anualmente (todo mês de janeiro), na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor do I.N.C.C (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, atualizado anualmente, multiplicado pelo CRÉDITO R\$ 81.339,53 conforme opção definida em proposta de adesão nº 29139, e dividida pelo prazo de 150 (cento e cinquenta) meses, ao resultado

SEGUE





2º REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE PONTA GROSSA  
ESTADO DO PARANÁ

ÁLVARO DE QUADROS NETO  
Título

Rua XV de Novembro, 271 - Fone/Fax: (41) 3028-1220  
Ponta Grossa - Paraná

REGISTRO GERAL

FICHA

03

RUBRICA

LIVRO 2  
MATRÍCULA Nº 23.895

apurado, deverá ser acrescido das seguintes taxas: 16,50% de taxa de administração e 0,038% (zero vírgula zero trinta e oito por cento) de prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor de categoria vencendo-se a próxima parcela aos 15/11/2011 e as demais conforme calendário estipulado pela credora fiduciária, ficando o imóvel para efeito de venda em público leilão avaliado em R\$ 981.647,72 (novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos - englobado ao R-13-20.969, Registro Geral), sendo o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da última prestação e encargo mensal não pago, nos termos da Lei nº 9.514/97, e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (FUNREJUS - isento conforme item 11 da letra b do inciso VII, do art. 3º, da Lei Estadual 12.216/98 - Emolumentos: VRC 2.156 - R\$ 304,00 c/ 50% de abat. legal). Arq. Em 8 de dezembro de 2011. Dou fê. (a) (Rosângela Chiquetto Nascimento - Escrevente Substituta).

**AV-10-23.895** - Prot. 260.711, L. 1-AC, em 26-8-2013 - **DECISÃO JUDICIAL** - Em cumprimento de determinação judicial contida no ofício nº 29, datado de 29 de janeiro de 2013, expedido dos autos de protesto nº 0061852-84.2012.8.16.0001, pelo MM. Juiz de Direito Substituto Dr. José Eduardo de Mello Leitao Salmon da 18ª Vara Cível de Curitiba-PR, foi determinada a averbação da existência da referida ação (Emolumentos: VRC 315 - R\$ 44,41). Arq. Em 6 de setembro de 2013. Dou fê. (a) (Marilete Aparecida de Araujo - Escrevente).

**R-11-23.895** - Prot. 319.727, L. 1-AO, em 17-05-2019 - **PENHORA** - A credora **G & D Mace Investimentos Ltda.** (CNPJ-10.504.822/0001-63), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Professor Macedo Filho, 174, Bairro Bom Retiro, em Curitiba - PR, penhorou a posse direta e seus direitos sobre o imóvel constante desta, conforme termo de penhora datado de 16 de maio de 2019, expedido dos autos de procedimento comum nº 0017222-06.2013.8.16.0001 da 4ª Vara Cível de Curitiba - PR, pelo valor da dívida de R\$ 1.025.000,00 (um milhão, vinte e cinco mil reais - englobado a outro imóvel), figurando como depositário do bem o atual possuidor (FUNREJUS - guia nº 1400000004696544-6 de 17-05-2019 s/R\$ 1.453.317,57 - R\$ 2.906,64 englobado - corrigido pelo índice IPC-A (IBGE) de abril/2019 - Emolumentos: VRC 1.293,60 - R\$ 249,66). Arq. Em 20 de maio de 2019. Dou fê. (a) (Ana Cláudia Hohmann - Escrevente Substituta).

**AV-12-23.895** - Prot. 356.934, L. 1-AX, em 13-09-2022 - **ALTERAÇÃO DE NOME** - Fica alterado o nome da credora da alienação fiduciária, registrada sob nº R-9-23.895, Registro Geral acima Ademilar Administradora de Consórcios S/A, para **Ademicon Administradora de Consórcios S/A** (CNPJ-84.911.098/0001-29), conforme requerimento e ata da assembleia geral extraordinária realizada em 22 de janeiro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 20217969186, em 29 de novembro de 2021 (Emolumentos: VRC 60 - R\$ 14,76 - FUNREJUS - R\$ 3,69 - Selo Digital F982J.RvqPO.kzMio HdyhO.ejFMI). Arq. Em 21 de setembro de 2022. Dou fê. (a) (Ana Cláudia Hohmann - Escrevente Substituta).

**AV-13-23.895** - Prot. 356.934, L. 1-AX, em 13-09-2022 - **CANCELAMENTO DE**  
SEGUIE NO VERSO


DEUS SEJA LOUVADO


23.895 - 03

MATRÍCULA



CONTINUAÇÃO

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Fica cancelada a alienação fiduciária de bem imóvel registrada acima sob nº R-9-23.895, Registro Geral, consolidando-se a plena propriedade na pessoa de Prosperity Holding Ltda., conforme requerimento/autorização para cancelamento, datada de 06 de setembro de 2022 (**FUNREJUS** - isento conforme item 4 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/1998). Emolumentos: nihil - conforme art. 45 da Lei nº 11.795/2008 - Selo Digital F982V.R5qPO.bvMsI-cd5Lj.cbCVI). Arq. Em 21 de setembro de 2022. Dou fê. (a)  (Ana Cláudia Hohmann - Escrevente Substituta).

**R-14-23.895** - Prot. 387.101, L. 1-BD, em 19-08-2024 - **PENHORA** - Os credores **CSI Incorporações Imobiliárias Ltda.** (CNPJ-10.220.272/0001-50), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Marechal Hermes, 678, Bairro Juvevê, em Curitiba-PR e **Vila Bella Ltda.** (CNPJ-12.232.057/0001-03), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Deputado Olivio Belich, 108, sala 27, Bairro Bom Retiro, em Curitiba-PR, **penhoraram os direitos aquisitivos do imóvel constante desta**, pertencente ao devedor Orivaldo Ferrari de Oliveira Junior, já identificado, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Rua Ari José Valle, 1.237, casa 10, Bairro Santa Felicidade, em Curitiba-PR, conforme termo de penhora datado de 15 de agosto de 2024, expedido dos autos de cumprimento de sentença nº **0003910-45.2022.8.16.0001 da 17ª Vara Cível de Curitiba-PR**, pelo valor da dívida de **R\$ 197.960,60** (cento e noventa e sete mil, novecentos e sessenta reais e sessenta centavos), não figurando o nome do depositário do bem (**FUNREJUS** - guia nº 14000000010804856-5 de 03-09-2024 s/R\$ 197.960,60 - R\$ 395,92 - Emolumentos: VRC 1.293,60 - R\$ 358,33 - Selo Digital SFRJ2.b53mv.MMjeo-CVGex.F982q). Arq. Em 10 de setembro de 2024. Dou fê. (a)  (Isabel Vaz - Escrevente).

CERTIFICO que esta fideicópia é reprodução da Matrícula nº 23.895 e seus lançamentos. O referido é verdade e dou fê. Ponta Grossa, 11 de setembro de 2024.

Informo que, a presente certidão tem validade de 30 dias, contados a partir da data de emissão.

Horário:14:08:10

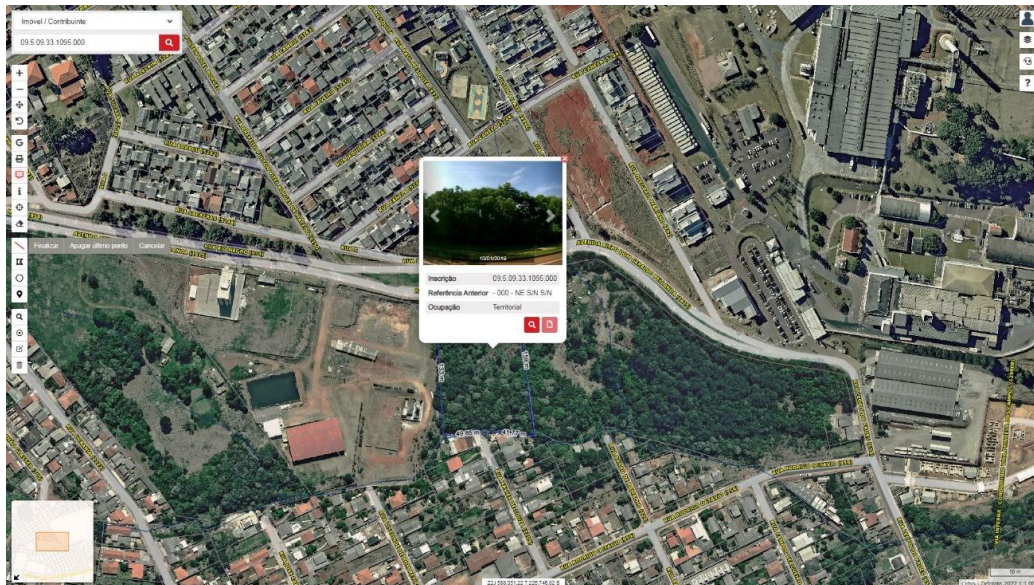
LCP



A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

SEGUE





# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel





