



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO SECRETARIA UNIFICADA DAS VARAS DE EXECUÇÕES FISCAIS
MUNICIPAIS DE CURITIBA - 2ª (SEGUNDA) VARA - FORO CENTRAL DA COMARCA DA
REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mauá, 920 - 13º andar - Alto da Glória, Curitiba/PR - CEP: 80.030-200 - Fone: (41) 3210-7300

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 43.1 para instruir os **Autos nº 0009569-07.2018.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR (CNPJ 76.417.005/0001-86) em face de ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO (CPF 812.622.219-00), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 17.466 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 44.072.044.000-5.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 308 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA Titular: EDHMAR CUNICO C. P. F. 006418049/20	REGISTRO GERAL	FICHA 01
	MATRÍCULA N.º 17.466	SUBSCRIÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno nº 16, da Planta de divisão em lotes de terreno pertencentes aos herdeiros de Maria Luiza de Oliveira, no bairro de Guabirotuba, nesta capital, planta esta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Curitiba, na forma do Decreto nº 1048 de 29.08.69, medindo 12,00 metros de frente para uma rua existente, daquela planta, e de quem da rua observa o imóvel do lado direito mede 61,04 metros, onde divide com os lotes nºs 15, 18, 19 e 20, do lado esquerdo mede igualmente - 61,04 metros, onde divide com o lote nº 17, nos fundos mede 12,00 metros, onde divide com o lote nº 21, com a área de 732,48m², de formato retangular, indicação fiscal 44-72-44.000. **PROPRIETÁRIO:** Espólio de MARIA LUIZA DE OLIVEIRA, neste ato representado pelo seu inventariante ARLINDO RIBAS DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, advogado,

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



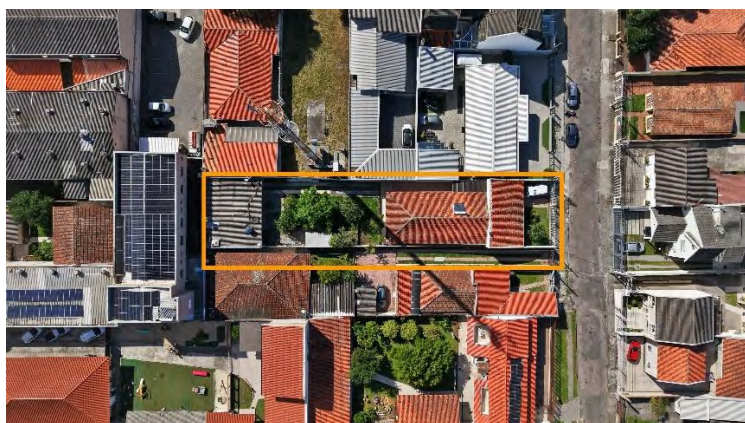
atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização. O tratamento dos dados coletados, foi adotado o procedimento de inferência estatística com o objetivo de garantir maior consistência, imparcialidade e precisão à estimativa do valor de mercado.

3. BEM A SER AVALIADO: Lote de terreno nº 16, no bairro de GUABIROTUBA, nesta Capital, medindo 12,00 metros de frente, do lado direito mede 61,04 metros, do lado esquerdo mede igualmente 61,04 metros, nos fundos mede 12,00 metros, com a área de 732,48m², contendo uma construção destinada à habitação unifamiliar, na atual Travessa Virgílio Gomes Pinheiro, nº 62, com a área global de 189,40m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 17.466 do 4º ri de Curitiba/PR, IF: 44.072.044.000-5. PGV: 1.316,23.

Localização: Travessa Virgílio Gomes Pinheiro, 62 – Guabirota, Curitiba/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 20 (vinte) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:



Nº	VALOR OFERTA	ÁREA CONSTR.	ÁREA TOTAL	IND. FISCAL	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	189,40	732,48	1.316,23	
1	920.000,00	126,00	394,00	1.391,98	7.301,59
2	1.698.450,00	360,00	423,00	1.316,23	4.717,92
3	1.520.000,00	329,00	570,00	1.316,23	4.620,06
4	990.000,00	165,00	769,00	1.316,23	6.000,00
5	1.100.000,00	303,00	463,00	1.458,95	3.630,36
6	1.190.000,00	228,00	360,00	1.391,98	5.219,30
7	990.000,00	228,00	360,00	1.104,36	4.342,11
8	1.100.000,00	267,00	400,00	1.008,86	4.119,85
9	990.000,00	276,00	297,00	929,82	3.586,96
10	1.250.000,00	225,00	537,00	1.316,23	5.555,56
11	1.250.000,00	200,00	530,00	1.391,98	6.250,00
12	695.000,00	240,00	252,00	1.316,23	2.895,83
13	1.500.000,00	202,00	607,00	1.316,23	7.425,74
14	1.490.000,00	320,00	516,00	1.158,15	4.656,25
15	1.190.000,00	395,00	420,00	1.316,23	3.012,66
16	1.170.000,00	280,00	763,00	1.316,23	4.178,57
17	630.000,00	144,00	202,00	1.158,15	4.375,00
18	760.000,00	100,00	396,00	1.391,98	7.600,00
19	569.000,00	198,00	237,00	1.316,23	2.873,74
20	670.000,00	148,00	252,00	1.316,23	4.527,03

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*, vistoria aérea com drone, bem como as características e condições observadas acima e as constantes da Matrícula nº 17.466 do 4º RI de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 1.280.000,00 (Um Milhão Duzentos e Oitenta Mil Reais).**

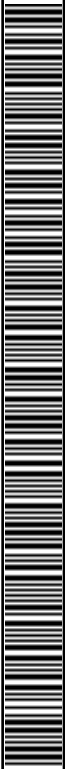
Curitiba (PR), data da assinatura digital.

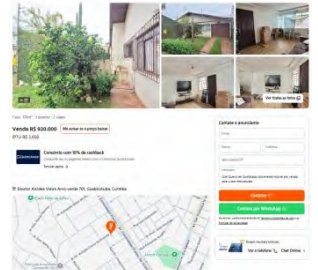
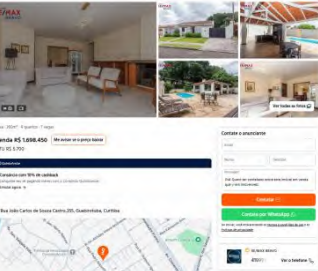
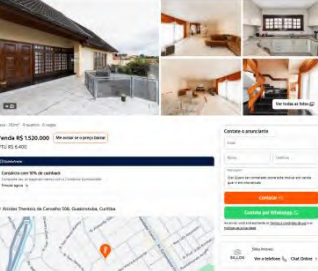
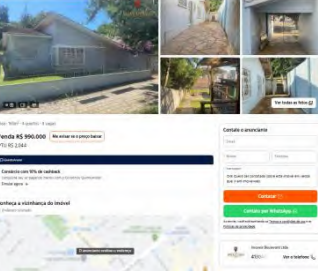
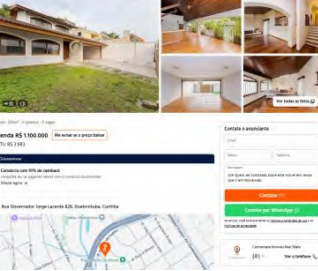
MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

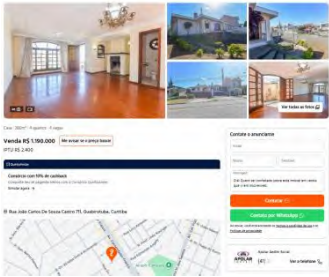
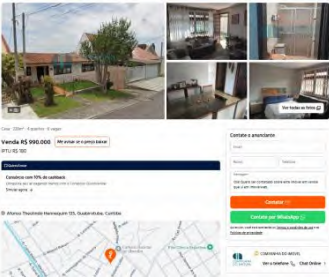
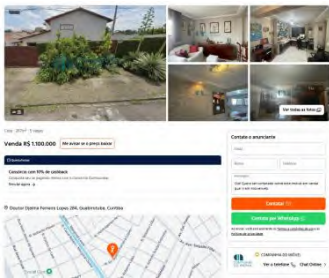
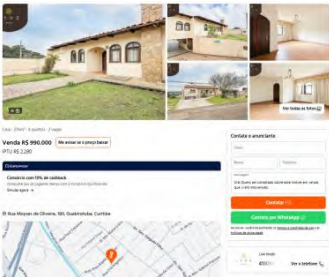
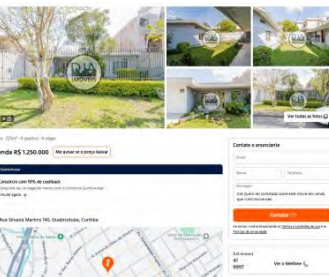


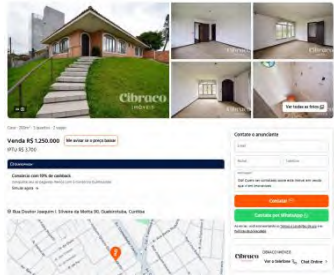
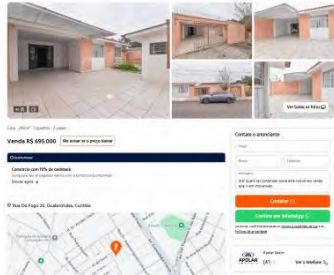
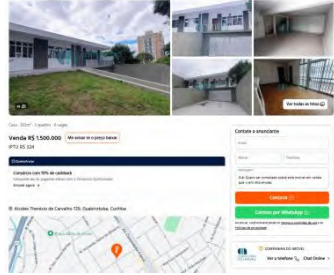
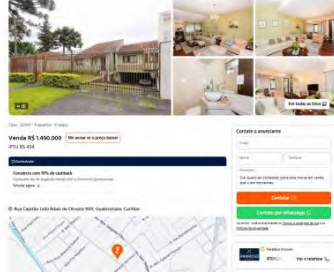
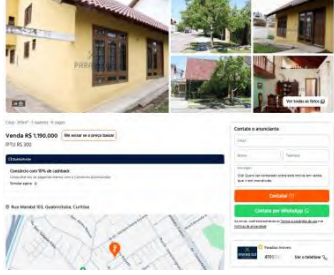
ANEXO I

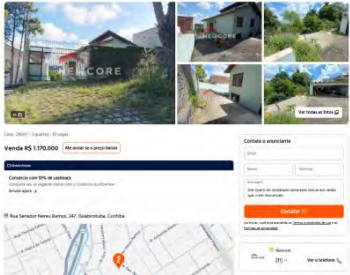
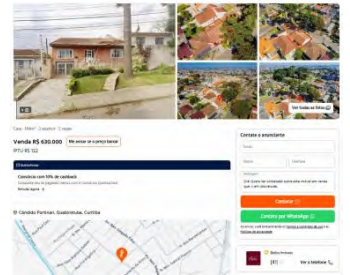
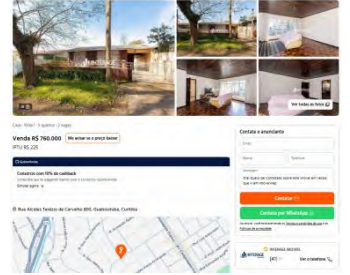
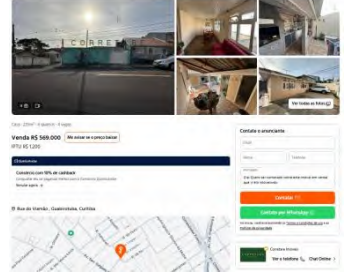
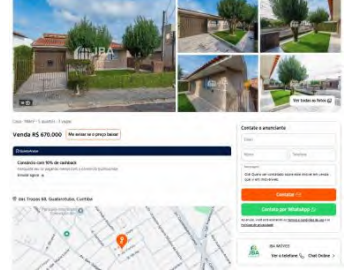
Pesquisa de Mercado



	<p>AMOSTRA 01 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-guabirota-terreno-de-394m-3008757888.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=25 Valor R\$ 920.000,00 Área Construída 126,00m² Área Total 394,00m² Índ. Fiscal 1.391,98</p>
	<p>AMOSTRA 02 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-com-amplio-terreno-no-guabirota-em-3008830729.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=27 Valor R\$ 1.698.450,00 Área Construída 360,00m² Área Total 423,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>
	<p>AMOSTRA 03 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-com-4-quartos-no-bairro-guabirota-em-3008852078.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=7 Valor R\$ 1.520.000,00 Área Construída 329,00m² Área Total 570,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>
	<p>AMOSTRA 04 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-com-4-dormitorios-a-venda-165-m-por-r-3010459630.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=2&n_pos=16 Valor R\$ 990.000,00 Área Construída 165,00m² Área Total 769,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>
	<p>AMOSTRA 05 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-curitiba-guabirota-5-3012995735.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=19 Valor R\$ 1.100.000,00 Área Construída 303,00m² Área Total 463,00m² Índ. Fiscal 1.458,95</p>

	<p>AMOSTRA 06 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-guabirota-2996501227.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=20 Valor R\$ 1.190.000,00 Área Construída 280,00m² Área Total 408,00m² Índ. Fiscal 1.391,98</p>
	<p>AMOSTRA 07 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-com-4-quartos-no-guabirota-3005733783.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=3&n_pos=6 Valor R\$ 990.000,00 Área Construída 228,00m² Área Total 360,00m² Índ. Fiscal 1.104,36</p>
	<p>AMOSTRA 08 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-no-guabirota-3005009467.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=3&n_pos=18 Valor R\$ 1.100.000,00 Área Construída 267,00m² Área Total 400,00m² Índ. Fiscal 1.008,86</p>
	<p>AMOSTRA 09 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-guabirota-com-04-quartos-piscina-e-3014517929.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=4&n_pos=2 Valor R\$ 990.000,00 Área Construída 276,00m² Área Total 297,00m² Índ. Fiscal 929,82</p>
	<p>AMOSTRA 10 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-224-m-por-r-3022134599.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=4&n_pos=21 Valor R\$ 1.250.000,00 Área Construída 225,00m² Área Total 537,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>

	<p>AMOSTRA 11 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-alvenaria-no-guabiro-tuba-de-199-90m-3004641913.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=5&n_pos=9 Valor R\$ 1.250.000,00 Área Construída 200,00m² Área Total 530,00m² Índ. Fiscal 1.391,98</p>
	<p>AMOSTRA 12 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-guabiro-tuba-3012785110.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=5&n_pos=11 Valor R\$ 695.000,00 Área Construída 240,00m² Área Total 252,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>
	<p>AMOSTRA 13 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-averbada-guabiro-tuba-com-amplo-terreno-2978828394.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=5&n_pos=12 Valor R\$ 1.500.000,00 Área Construída 202,00m² Área Total 607,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>
	<p>AMOSTRA 14 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-320-m-por-r-3023279899.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=5&n_pos=13 Valor R\$ 1.490.000,00 Área Construída 320,00m² Área Total 516,00m² Índ. Fiscal 1.158,15</p>
	<p>AMOSTRA 15 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-395-m-por-r-2980186172.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=6&n_pos=4 Valor R\$ 1.190.000,00 Área Construída 395,00m² Área Total 420,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>

	<p>AMOSTRA 16 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-senador-nereu-ramos-guabirota-3003091421.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=6&n_pos=16 Valor R\$ 1.170.000,00 Área Construída 280,00m² Área Total 763,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>
	<p>AMOSTRA 17 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-guabirota-3022559771.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=19 Valor R\$ 630.000,00 Área Construída 144,00m² Área Total 202,00m² Índ. Fiscal 1.158,15</p>
	<p>AMOSTRA 18 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-100-m-por-r-3015849475.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=16 Valor R\$ 760.000,00 Área Construída 100,00m² Área Total 396,00m² Índ. Fiscal 1.391,98</p>
	<p>AMOSTRA 19 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-no-guabirota-com-04-quartos-e-04-vagas-prox-ao-3011202856.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=14 Valor R\$ 569.000,00 Área Construída 198,00m² Área Total 237,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>
	<p>AMOSTRA 20 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-guabirota-3013848990.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=11&n_pos=7 Valor R\$ 670.000,00 Área Construída 148,00m² Área Total 252,00m² Índ. Fiscal 1.316,23</p>

ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	0009569-07.2018.8.16.0185
Modelo:	MCDDM
Data do modelo:	terça-feira, 9 de dezembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Indice fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização 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
Area total	100,00	395,00	295,00	236,70
Area privativa	202,00	769,00	567,00	437,40
Indice fiscal	929,82	1.458,95	529,13	1.277,43
Valor total	569.000,00	1.698.450,00	1.129.450,00	1.083.622,50

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9089888 / 0,8106050
Coefficiente de determinação:	0,8262607
Fisher - Snedecor:	25,36
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
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	3	0,000	25,364
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	19		



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

1/Valor total = +1,03019652E-06 -1,472162037E-09 * Area total +0,0002477655457 / Area privativa -0,0003986034499 / Indice fiscal

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-3,09	0,70
Area privativa	1/x	6,44	0,00
Indice fiscal	1/x	-1,06	30,59
Valor total	1/y	3,54	0,27

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,31	0,16	-0,60
Area privativa	x2	-0,31	0,00	0,25	0,83
Indice fiscal	x3	0,16	0,25	0,00	0,01
Valor total	y	-0,60	0,83	0,01	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,37	0,04	0,61
Area privativa	x2	0,37	0,00	0,38	0,85
Indice fiscal	x3	0,04	0,38	0,00	0,26
Valor total	y	0,61	0,85	0,26	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-9,2218%	-0,658721	0,02755300
2	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-33,0082%	-1,277152	0,13221900
3	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-3,0095%	-0,130116	0,00081500
4	0,00000100	0,00000100	0,00000000	20,1422%	1,337043	0,19126000
5	0,00000100	0,00000100	0,00000000	6,9345%	0,414284	0,01047100
6	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-30,4745%	-1,682917	0,07492300
7	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-1,1627%	-0,077178	0,00024600
8	0,00000100	0,00000100	0,00000000	5,2416%	0,313143	0,01356200
9	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-1,9124%	-0,126947	0,00709300
10	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-7,1889%	-0,377943	0,00374600
11	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-14,6111%	-0,768153	0,02128100
12	0,00000100	0,00000100	0,00000000	5,6720%	0,536324	0,02175000
13	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-25,7245%	-1,127012	0,05439100
14	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-3,5696%	-0,157436	0,00117300
15	0,00000100	0,00000100	0,00000000	12,4430%	0,687150	0,07334800
16	0,00000100	0,00000100	0,00000000	25,1341%	1,411729	0,09311000
17	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-7,1375%	-0,744522	0,11370600
18	0,00000100	0,00000100	0,00000000	7,1057%	0,614420	0,03674800
19	0,00000200	0,00000100	0,00000000	15,7143%	1,814915	0,29072200
20	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-0,0093%	-0,000911	0,00000000



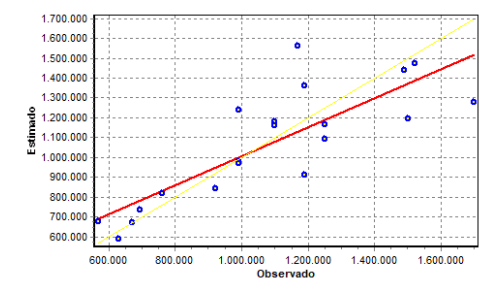
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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

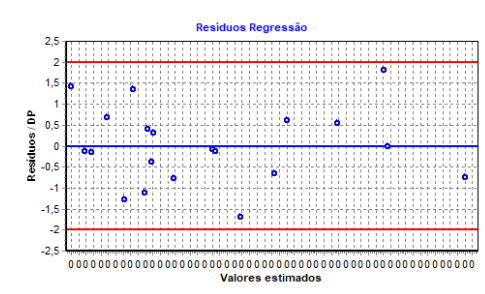


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

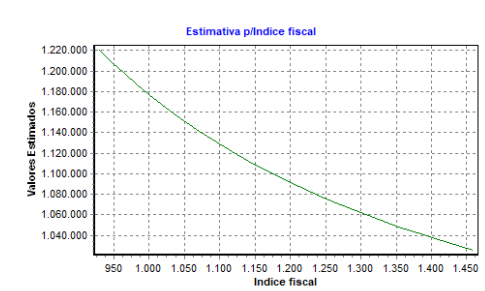
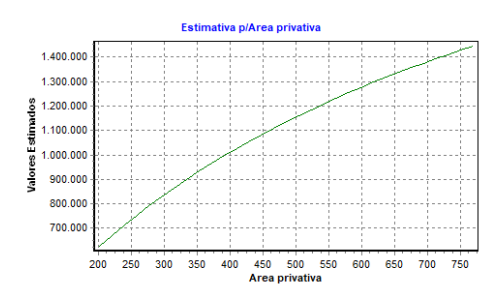
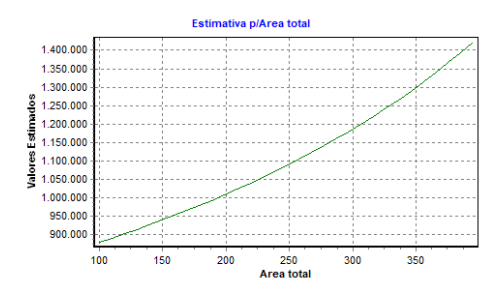
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



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

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Area privativa	Indice fiscal	Valor total
1		126,00	394,00	1.391,98	920.000,00
2		360,00	423,00	1.316,23	1.698.450,00
3		329,00	570,00	1.316,23	1.520.000,00
4		165,00	769,00	1.316,23	990.000,00
5		303,00	463,00	1.458,95	1.100.000,00
6		228,00	360,00	1.391,98	1.190.000,00
7		228,00	360,00	1.104,36	990.000,00
8		267,00	400,00	1.008,86	1.100.000,00
9		276,00	297,00	929,82	990.000,00
10		225,00	537,00	1.316,23	1.250.000,00
11		200,00	530,00	1.391,98	1.250.000,00
12		240,00	252,00	1.316,23	695.000,00
13		202,00	607,00	1.316,23	1.500.000,00
14		320,00	516,00	1.158,15	1.490.000,00
15		395,00	420,00	1.316,23	1.190.000,00
16		280,00	763,00	1.316,23	1.170.000,00
17		144,00	202,00	1.158,15	630.000,00
18		100,00	396,00	1.391,98	760.000,00
19		198,00	237,00	1.316,23	569.000,00
20		148,00	252,00	1.316,23	670.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.142.553,54	10,11%	
Valor Médio	1.270.991,19	-	III
Valor Máximo	1.431.962,07	12,66%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area total	189,40	Não
Area privativa	732,48	Não
Indice fiscal	1.316,23	Não

19) **VALOR ARREDONDADO:**

R\$ 1.280.000,00 (Um Milhão Duzentos e Oitenta Mil Reais)



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4. ^a CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA Títular: EDHMAR CUNICO C. P. F. 006418049/20	REGISTRO GERAL	FICHA 01
	MATRÍCULA N.º 17.466	SUBSCRIÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno nº 16, da Planta de divisão em lotes de terreno pertencentes aos herdeiros de Maria Luiza de Oliveira, no bairro de Guabirotuba, nesta capital, planta esta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Curitiba, na forma do Decreto nº 1048 de 29.08.69, medindo 12,00 metros de frente para uma rua existente, daquela planta, e de quem da rua observa o imóvel do lado direito mede 61,04 metros, onde divide com os lotes nºs 15, 18, 19 e 20, do lado esquerdo mede igualmente 61,04 metros, onde divide com o lote nº 17, nos fundos mede 12,00 metros, onde divide com o lote nº 21, com a área de 732,48m², de formato retangular, indicação fiscal 44-72-44.000. **PROPRIETÁRIO:** Espólio de MARIA LUIZA DE OLIVEIRA, neste ato representado pelo seu inventariante ARLINDO RIBAS DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, advogado, residente à Travessa Oliveira, 70, nesta capital, portador da C.I. - 162.467-Pr., e CPF. 002.964.579-49, conforme Alvara Judicial sob nº 013/80, expedido pelo Juízo de Direito da 10.^a Vara Cível desta capital, o qual acha-se arquivado nas notas do Cartório Distrital de Santa Quitéria, nesta capital. **REGISTRO ANTERIOR:** nº 16.273 do livro - 3-F da 3.^a Circunscrição desta capital. O referido é verdade e dou fé Curitiba, 24 de março de 1981. **OFICIAL.** *[Assinatura]*

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, Art. 21 § 1º de 16/12/75 as quais se responsabilizam pelo suprimento.

R-1-17.466-COMPRA E VENDA - Por escritura pública lavrada em 17/03/80 as fls. 135 e 136 do livro 53-N, nas notas do Cartório Distrital de Santa Quitéria, nesta capital, **Espólio de MARIA LUIZA DE OLIVEIRA**, já qualificado, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula**, à **JULIO WISCHRAL NETO**, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente à Travessa nº 09, casa nº 03, em São José dos Pinhais-Pr., portador da C.I. 78.637-Pr., e CPF. 126.366.069-04; pela importância de R\$10.000,00; sem condições; I.T. nº 2053333-4, sobre R\$500.000,00; Distr.nº 671 em 19/03/81; Custas R\$2.893,00. O referido é verdade e dou fé. (MC) Curitiba, 24 de março de 1981. **OFICIAL.** *[Assinatura]*

AV-2-17.466- INTERDIÇÃO: - Proceda-se a esta averbação, para constatar que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **JULIO WISCHRAL NETO**, acima qualificado, **fica interdito**, de acordo com o Ofício nº 435/81, datado de 11 de junho de 1.981, expedido pelo DD. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de São José dos Pinhais, deste Estado, o qual fica arquivado nas

EM WWW.REGISTRADORES.ORG.BR

MATRÍCULA N.º 17.466



do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

RUBRICA

FICHA -02- Matrícula 17.466

CONTINUAÇÃO

nº 521 097-PR, C.P.F. nº 252 959 349-34, residentes e domiciliados à Travessa João Bonn nº 54-Centro Cívico, nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícula à MAMORU MOTOOKA, brasileiro, casado, / comerciante, C.I. nº 1 300 573-PR, C.P.F. nº 201 009 579-00, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua José de Alencar nº 161-ap.113, pela importância de R\$ 5.000.000,00, sem condições.- I.T. nº 03069 pagos 2% sobre R\$ 5.850.000,00.- Custas: 3,0 (VRC) ao Cartório: R\$ 45.600,00 + a CPC: R\$ 2.400,00 + F.Pinit.: R\$ 9.600,00 = Total: R\$ 57.600,00.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 24 de abril de 1984.- OFICIAL: *[Assinatura]* nc.

AV. 7 - 17.466 - CONSTRUÇÃO:- Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 17 de maio de 1.988, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras sob o nº..... nº 064319, expedido pela Prefeitura Municipal de Curitiba em data de 30 de setembro de 1.987 e Certidão Negativa de Débito - CND sob o nº 880397, expedido pelo IAPAS - 1ª Região Fiscal em data de 04 de maio de 1.988, os quais ficam arquivados, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi efetuada uma construção destinada à Habitação Unifamiliar, na atual Tr. Virgílio Gomes Binheiro, nº 62, com a área global de 189,40m². Custas 0,10 (VRC) + CZ\$ 166,80 + F.P CZ\$ CZ\$ 33,36 - Total CZ\$ 200,16. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 20 de maio de 1.988. (IFB) OFICIAL: *[Assinatura]*

Av.8-17.466-COMPLEMENTAÇÃO:Protocolado sob nº 208.720, em 15/08/2008. Averba-se que MAMORU MOTOOKA é casado com MARIANA MALUCELLI RESENDE MOTOOKA desde 06/12/1980, sob o regime da comunhão universal de bens, nos termos do requerimento datado de 12/08/2008 e da Certidão de Casamento nº 420, fls. 035, do livro nº 03/Aux., do Cartório de Registro Civil do Município e Comarca de Telêmaco Borba-PR, aqui arquivados. Custas: 060 (vrc)-R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 22 de agosto de 2008. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.9-17.466-PACTO ANTENUPCIAL:Protocolado sob nº 208.720, em 15/08/2008. Averba-se que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de MAMORU MOTOOKA e de MARIANA MALUCELLI RESENDE MOTOOKA, casados em 06/12/1980, encontra-se registrada neste Ofício sob nº 6548, do RA-3. Custas: 020(vrc)-R\$2,10. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 22 de agosto de 2008. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.10-17.466-COMPRA E VENDA:Protocolado sob nº 208.559, em data de 08/08/2008. Nos termos do Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação -SFH- Utilização do FGTS dos devedores/fiduciários, datado de 26/06/2008, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5049 de 29/06/1966, do qual uma via fica arquivada.

SEGUIE



CONTINUAÇÃO

MAMORU MOTOOKA e sua esposa MARIANA MALUCELLI RESENDE MOTOOKA, ele já qualificado, ela brasileira, do lar, CI rg nº 3.270.223-6/PR, CPF/MF nº 610.022.089-04, venderam o imóvel descrito nesta matrícula a **MAGNUS TOLEDO PIZA PEREIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em 09/04/1994, gerente industrial, CI rg nº 19.747.175/SP, CPF/MF nº 124.645.838-12 e sua esposa **KELLY CRISTINA PERES NUNES PEREIRA**, brasileira, do lar, CI rg nº 24.133.481-0/SP, CPF/MF nº 178.426.988-30, residentes e domiciliados na Rua Dr. Gonzaga de Campos nº 337, Sob. 08, Uberaba, em Curitiba-PR. Valor da compra e venda: R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Recursos próprios: R\$34.981,68; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$14.773,80; Financiamento concedido pela CEF: R\$110.244,52. ITBI nº 33543/2008 (recolhido sobre a quantia de R\$253.000,00). Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$320,00, conforme guia aqui arquivada. Emitida a DOI por este Ofício a qual será enviada a SRF. Custas: 4312(vrc) - R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 22 de agosto de 2008. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.11-17.466-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Nos termos do título que deu origem ao registro nº 10, os adquirentes/devedores/fiduciários, lá mencionados, alienaram em caráter fiduciário o imóvel descrito nesta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor da dívida: R\$110.244,52. Prazo em meses de amortização: 180. Taxa anual de juros: Nominal de 10,9350% e Efetiva de 11,5000%. Valor da garantia fiduciária: R\$223.764,70. Demais condições constantes do contrato. Custas: 2156(vrc) - R\$226,38. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 22 de agosto de 2008. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.12-17.466-**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Protocolado sob nº 263.207 em 24/07/2013. Nos termos do contido no título mencionado no R.13 a seguir, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.11, face quitação da dívida. Custas: 630(vrc) - R\$88,83. O referido é verdade e dou fé. (jb/vi). Curitiba, 05 de agosto de 2013. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.13-17.466-**COMPRA E VENDA**: Protocolado sob nº 263.207 em 24/07/2013. Nos termos do Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações, Cancelamento do Registro de Ônus e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, datado de 22/07/2013, do qual uma via fica arquivada, **MAGNUS TOLEDO PIZA PEREIRA** e sua esposa **KELLY CRISTINA PERES NUNES PEREIRA**, já qualificados, venderam o imóvel descrito nesta matrícula a **ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO**, brasileiro, solteiro, nascido em 16/03/1971, corretor de imóveis, CI/RG 5.057.815-1/PR e CPF/MF 812.622.219-00, residente e domiciliado na Travessa Virgílio Gomes Pinheiro nº 62, Guabirotuba, Curitiba-PR. Consta no título como Interveniante Quitante: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já

SEGUE *[Assinatura]*

em www.registradores.org.br





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

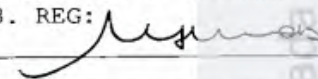
RUBRICA

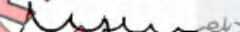
FOLHA


03

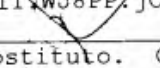
MAT/17.466

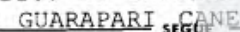
CONTINUAÇÃO

qualificada. Valor da compra e venda: R\$505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Recursos próprios: R\$65.000,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$440.000,00. ITBI nº 35568/2013 (recolhido sobre a quantia de R\$601.700,00). Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$817,80, conforme guia nº 13021091130074200, aqui arquivada. Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc)-R\$607,99. O referido é verdade e dou fé. (jb/vi). Curitiba, 05 de agosto de 2013. REG: 

R.14-17.466-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Nos termos do título que deu origem ao registro nº 13, o adquirente/devedor/fiduciante, lá mencionado, alienou em caráter fiduciário o imóvel descrito nesta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor da dívida: R\$440.000,00. Prazo em meses de amortização: 420. Taxa anual de juros: Nominal de 9,0178% e Efetiva de 9,4000%; Taxa de juros nominal reduzida: 8,2785% a.a.; Taxa de juros efetiva reduzida: 8,5999% a.a. Valor da garantia fiduciária: R\$553.000,00. Demais condições constantes do contrato. Custas: 2156(vrc)-R\$303,99. O referido é verdade e dou fé. (jb/vi). Curitiba, 05 de agosto de 2013. REG: 

Av.15-17.466.-**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: Protocolado sob nº 263.207 em 24/07/2013. Referente ao crédito da alienação fiduciária do registro nº 13, foi emitida em 22/07/2013, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0356403-7, série 0713, em Curitiba-PR, da qual uma via fica aqui arquivada, a qual tem como credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada; e como devedor: **ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO**, já qualificado, com as condições constantes da cédula. Custas: Nihil. O referido é verdade e dou fé. (jb/vi). Curitiba, 05 de agosto de 2013. REGISTRADORA: 

AV-16/17.466 - INDISPONIBILIDADE: Protocolado sob nº 386.106, em 08/01/2024. Procede-se a esta averbação, conforme Ordem de Indisponibilidade, emitida em 06/01/2024, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202401.0607.03102562-IA-021, para fazer constar que foi decretada a Indisponibilidade de bens e direitos em nome de **ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO**, inscrito no CPF/MF sob nº 812.622.219-00, de acordo com decisão proferida nos autos do processo nº 00044120420108160001, que tramita na 6ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR. Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFRIIVWJ8PE.j09Lm-25ZA9.F389q. Curitiba-PR, 12 de janeiro de 2024.  Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-17/17.466 - PENHORA: Protocolado sob nº 387.677, em 19/02/2024. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 26/08/2022, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de Curitiba/PR, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 0009569-07.2018.8.16.0185, na qual figuram como Exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como Executado **ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO**. 



CONTINUAÇÃO

inscrito no CPF/MF sob nº 812.622.219-00, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula fica **PENHORADO** para garantia da dívida. Valor da causa: R\$2.885,01 (dois mil e oitocentos e oitenta e cinco reais e um centavo). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.zJDPN.3DUhn-GDZLV.F389q. Curitiba-PR, 26 de fevereiro de 2024. Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-18/17.466 - PENHORA: Protocolado sob nº 394.388, em 24/07/2024. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 09/06/2022, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos nº 0006845-64.2017.8.16.0185, na qual figuram como Exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como Executado **ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO**, inscrito no CPF/MF sob nº 812.622.219-00, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula fica **PENHORADO** para garantia da dívida. Valor da causa: R\$ 5.579,51 (cinco mil, quinhentos e setenta e nove reais e cinquenta e um centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.pJorP.jG8EL-sYzLL.F389q. Curitiba-PR, 31 de julho de 2024. Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-19/17.466 - PENHORA: Protocolado sob nº 401.459, em 15/01/2025. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 05/10/2023, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos sob nº 0011654-68.2015.8.16.0185, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como executado **ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO**, inscrita no CPF/MF sob nº 812.622.219-00, para fazer constar que os direitos sobre o imóvel da presente matrícula, pertencentes ao executado, ficam PENHORADOS para garantia da dívida. Valor da causa: R\$ 2.269,51 (dois mil, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta e um centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.8JhWP.CQUZZ-MRALz.F389q. Curitiba-PR, 22 de janeiro de 2025. Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-20/17.466 - PENHORA: Protocolado sob nº 402.412, em 05/02/2025. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 22/09/2023, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos sob nº 0007943-45.2021.8.16.0185, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como executado **ADRIANO GUARAPARI CANESTRARO**, inscrito no CPF/MF sob nº 812.622.219-00, para fazer constar que os direitos sobre o imóvel da presente matrícula, pertencentes ao executado, ficam PENHORADOS para garantia da dívida. Valor da causa: R\$ 11.644,21 (onze mil, seiscentos

SEGUIE

RUBRICA

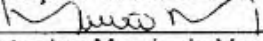
FOLHA

04F

Mat./17.466

CONTINUAÇÃO

e quarenta e quatro reais e vinte e um centavos). Os valores devidos a titulo de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.8JOWP.CQUZZ-8RFLz.F389q. Curitiba-PR, 13 de fevereiro de 2025.

 Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***

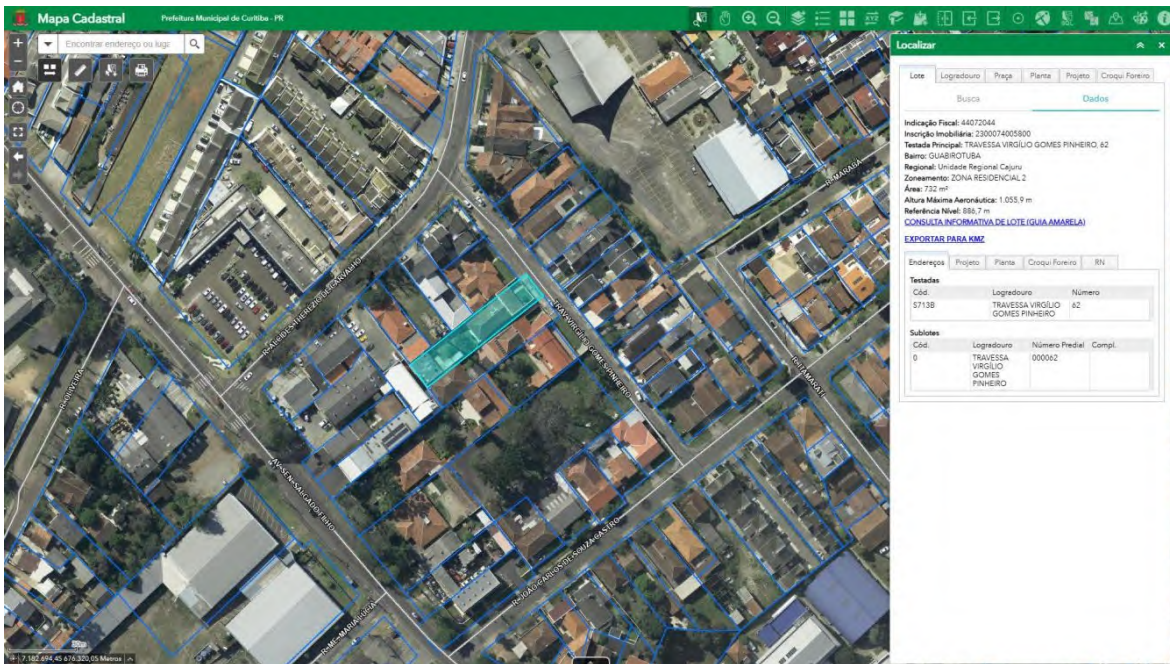
**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional

Operador Nacional de Registros





ANEXO IV

Fotos do Imóvel

