



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA SECRETARIA ESPECIALIZADA EM MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS  
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) 3210-7410

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 63.1 para instruir os **Autos nº 0010764-27.2018.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR (CNPJ 76.417.005/0001-86) em face de UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA. (CNPJ 76.991.918/0001-01), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 8.268 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 72.068.008.000-0.

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 9.ª CIRCUNSCRIÇÃO Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And. Conj. 505-A Fone 23-6036	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA "1"
DR. ASTROGILDO GOBBO Oficial Titular CPF 002307909-68	<b>MATRÍCULA N.º 8268</b>	RUBRICA <i>[Assinatura]</i>
<b>IMÓVEL:</b> Lote nº.33 Planta SIMÃO MANSUR, sito no Ahú de Cima, neste Município, sem benfeitorias, com 14,52ms. de frente para a faixa de domínio da estrada de ferro, por 41,85ms. no lado que confronta com o lote 32, e 50,20ms. no lado que confronta com o lote 34, e 12,00ms. na linha de fundos, onde confronta com o lote 28, todos da mesma planta, indicação fiscal 72-068-008.000-0.----- <b>PROPRIETÁRIO:</b> MIGUEL AIÇAR ASSAD DE SUSS (espólio).----- <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> 6.684 Lº 3-D deste Ofício.----- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de outubro de 1977.----- <i>[Assinatura]</i> OFICIAL DO REGISTRO.-----		

**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 Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.



O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características “*sui generis*” impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

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

**3. BEM A SER AVALIADO:** Direitos sobre o Lote nº 33 da PLANTA SIMÃO MANSUR, sito no AHÚ DE CIMA, neste Município, com 14,52m<sup>2</sup> de frente, por 41,85m<sup>2</sup> de um lado, 50,20m<sup>2</sup> de um lado, e 12,00ms na linha de fundos, perfazendo a área total de 540,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 8.268 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF: 72.068.008.000-0.

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urmanismo – SMU da Prefeitura de Curitiba, identificou-se a existência de uma edificação com finalidade comercial no estilo de galpão com aproximadamente 300,61m<sup>2</sup> de construída total, com 14 anos de idade, em regular estado de conservação.

Localização: Rua Flávio Dellegarve, 6160 – Boa Vista, Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DO IMÓVEL

#### 4. AVALIAÇÃO - DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Lote nº 33 da PLANTA SIMÃO MANSUR, sito no AHÚ DE CIMA, neste Município, com 14,52m<sup>2</sup> de frente, por 41,85m<sup>2</sup> de um lado, 50,20m<sup>2</sup> de um lado, e 12,00ms na linha de fundos, perfazendo a área total de 540,00m<sup>2</sup>, indicação fiscal nº 47.026.034.000-9.

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes. A fim de se determinar o valor do avaliado 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:

Nº	VALOR OFERTA	ÁREA TOTAL	TESTADA	COEF. APROV.	IND. FISCAL	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	540,00	14,52	1	1.061,11	
1	720.000,00	480,00	26,00	1	1.179,01	1.500,00
2	750.000,00	360,00	12,00	1	1.008,86	2.083,33
3	480.000,00	267,00	35,00	1	1.008,86	1.797,75
4	450.000,00	325,00	13,00	1	1.008,86	1.384,62
5	690.000,00	385,00	11,00	1	1.179,01	1.792,21
6	637.000,00	390,00	13,00	1	1.179,01	1.633,33



7	2.650.000,00	1.991,00	60,00	1	1.179,01	1.330,99
8	850.000,00	420,00	12,00	1	1.179,01	2.023,81
9	2.000.000,00	2.013,00	26,40	1	1.098,88	993,54
10	1.730.000,00	1.082,00	14,30	1	1.061,11	1.598,89
11	1.200.000,00	406,00	14,00	1	1.179,01	2.955,67
12	485.000,00	396,00	14,40	1	821,03	1.224,75
13	720.000,00	609,00	11,00	1	912,25	1.182,27
14	1.200.000,00	648,00	22,40	1	1.028,62	1.851,85
15	1.200.000,00	498,00	23,79	1	1.008,86	2.409,64
16	630.000,00	453,00	16,00	1	912,25	1.390,73
17	1.500.000,00	620,00	12,38	1	1.179,01	2.419,35
18	999.900,00	881,00	11,70	1	1.179,01	1.134,96
19	1.200.000,00	474,00	12,00	2	1.401,86	2.531,65
20	901.000,00	515,00	13,00	1	1.179,01	1.749,51
21	997.500,00	798,00	16,00	1	912,25	1.250,00
22	900.054,00	830,00	11,00	1	912,25	1.084,40
23	1.500.000,00	1.085,00	17,00	1	912,25	1.382,49

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. Assim, 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, características e condições observadas acima e as demais características constantes da matrícula, **avalio a área total do terreno por R\$ 950.167,77 (Novecentos e Cinquenta Mil Cento e Sessenta e Sete Reais e Setenta e Sete Centavos).**

**4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO** - Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU da Prefeitura de Curitiba, identificou-se a existência de uma edificação com finalidade comercial no estilo de galpão com aproximadamente 300,61m<sup>2</sup> de construída total, com 14 anos de idade, em regular estado de conservação. Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção – CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

*Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem*



*servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.*

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão industrial (GI) que em janeiro de 2026 se encontra em R\$ 1.389,72; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

#### **4.3. DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE**

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

**Depreciação** – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

**Vida útil de um bem** – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade real** – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Vida remanescente** – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

**Valor residual** – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

**Valor novo** – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

**Valor depreciável** – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude. Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsolescência) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas. Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{FOC} = R + k \times (1-R)$$

FOC = Fator de obsolescência e conservação

R = Valor residual padrão (0,20)

k = Coeficiente Tabela Ross-Heidecke

Assim, em vistoria *in loco*, considerei as benfeitorias em REGULAR estado de conservação e idade aparente de 14 anos, resultando em um fator de obsolescência e conservação (FOC) de



0,918, chegando ao valor depreciado do CUB-PR padrão industrial de R\$ 1.275,21 o m<sup>2</sup>. E, por fim, aplicando esse valor na área total edificada, **avalio todas as benfeitorias em R\$ 383.340,00 (Trezentos e Oitenta e Três Mil Trezentos e Quarenta Reais).**

**4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL** - Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel:	R\$ 1.333.507,77
Limite inferior:	R\$ 1.200.156,99 (até o máximo de -10%)
Limite superior:	R\$ 1.466.858,54 (até o máximo de 10%)
Arredondado (até 1%):	R\$ 1.345.000,00

**CONCLUSÃO:** Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias externa "*in loco*", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula nº 8.268 do 9<sup>a</sup> Registro de Imóveis desta Capital, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 1.345.000,00 (Um Milhão Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

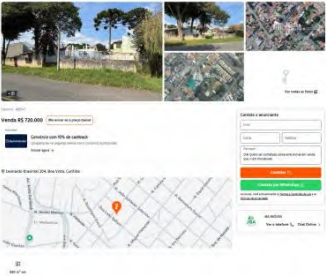
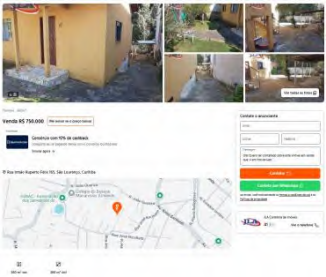
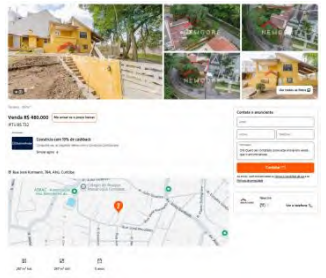

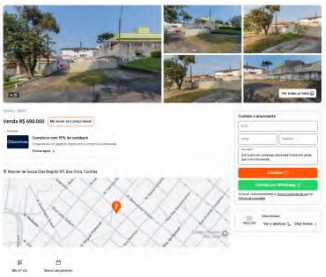
**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



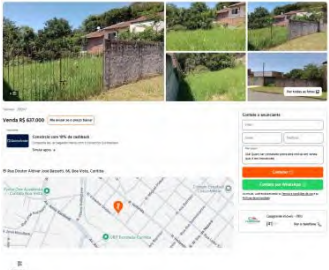
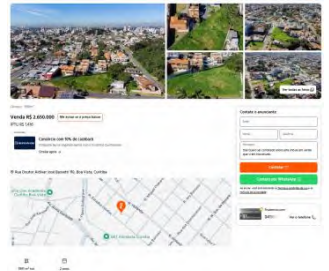
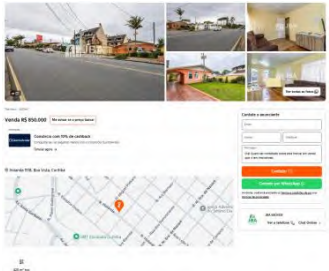
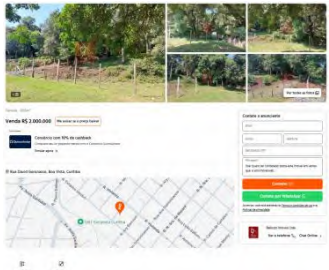
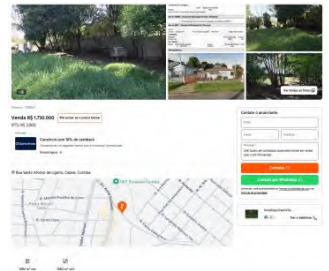
# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

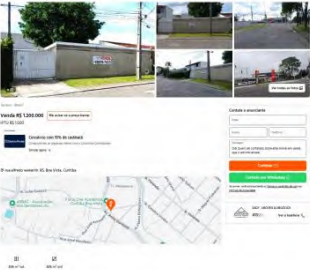
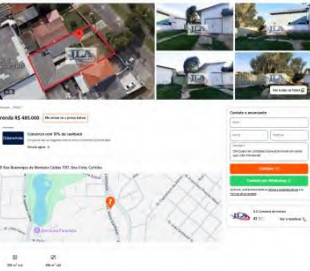
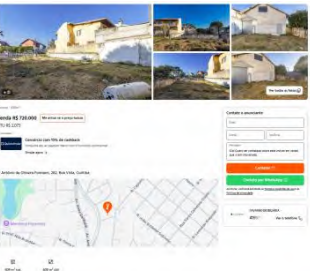
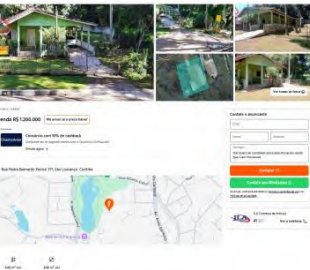
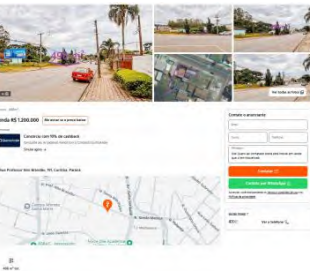


	<p>AMOSTRA 01 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3013849093.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3013849093.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 720.000,00 Área total: 480,00m<sup>2</sup> Testada: 26,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>
	<p>AMOSTRA 02 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r-750.000-00-sao-3022359261.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r-750.000-00-sao-3022359261.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 750.000,00 Área total: 360,00m<sup>2</sup> Testada: 12,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.008,86</p>
	<p>AMOSTRA 03 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-jose-kormann-ahu-curitiba-pr-2997918994.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-jose-kormann-ahu-curitiba-pr-2997918994.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 480.000,00 Área total: 267,00m<sup>2</sup> Testada: 35,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.008,86</p>
	<p>AMOSTRA 04 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-sao-lourenco-de-325.00m-com-4-3026916553.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-sao-lourenco-de-325.00m-com-4-3026916553.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 450.000,00 Área total: 325,00m<sup>2</sup> Testada: 13,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.008,86</p>
	<p>AMOSTRA 05 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-385m-no-bairro-boa-vista-em-2999449212.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-385m-no-bairro-boa-vista-em-2999449212.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 690.000,00 Área total: 385,00m<sup>2</sup> Testada: 11,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>

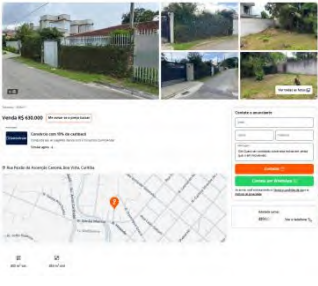
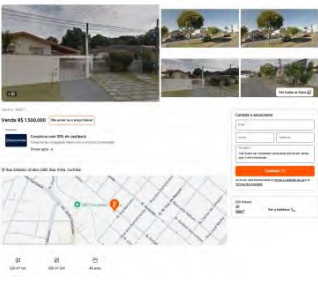
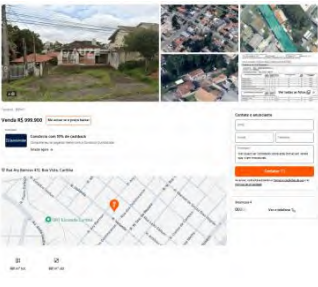
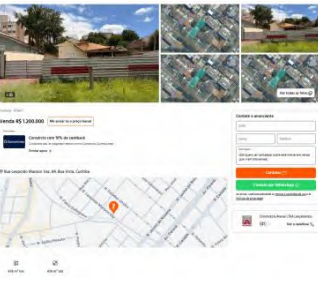
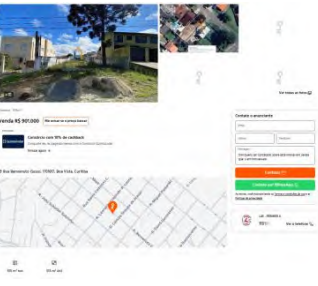


	<p>AMOSTRA 06 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-boa-vista-em-curitiba-2996998235.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-boa-vista-em-curitiba-2996998235.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 637.000,00 Área total: 390,00m<sup>2</sup> Testada: 13,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>
	<p>AMOSTRA 07 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-construcao-de-predio-ou-condominio-1991-3009562515.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-construcao-de-predio-ou-condominio-1991-3009562515.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 2.650.000,00 Área total: 1.991,00m<sup>2</sup> Testada: 60,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>
	<p>AMOSTRA 08 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3021321980.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3021321980.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 850.000,00 Área total: 420,00m<sup>2</sup> Testada: 12,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>
	<p>AMOSTRA 09 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2010-63m2-zr3-boa-vista-r\$2.000.000-00-2962895963.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2010-63m2-zr3-boa-vista-r\$2.000.000-00-2962895963.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 2.000.000,00 Área total: 2.013,00m<sup>2</sup> Testada: 26,40m Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.098,88</p>
	<p>AMOSTRA 10 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cabral-terreno-condor-gourmet-ahu-zr3-1082m-3025337639.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cabral-terreno-condor-gourmet-ahu-zr3-1082m-3025337639.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 1.730.000,00 Área total: 1.082,00m<sup>2</sup> Testada: 14,30m Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.061,11</p>

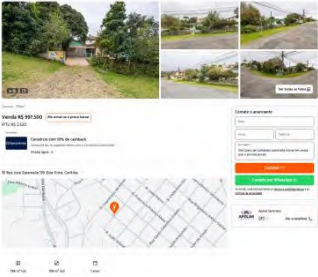
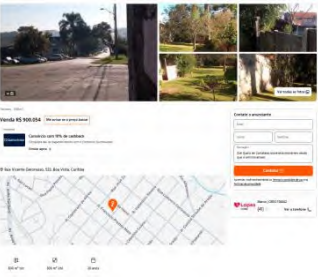
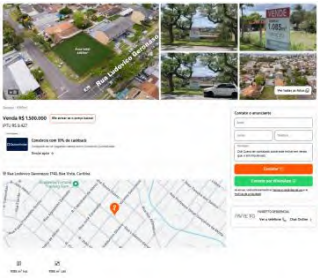


	<p>AMOSTRA 11 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-3-meio-de-quadra-plano-murado-14m-x-3023463135.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-3-meio-de-quadra-plano-murado-14m-x-3023463135.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 1.200.000,00 Área total: 406,00m<sup>2</sup> Testada: 14,00m Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>
	<p>AMOSTRA 12 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-396-m-por-r-485.000-00-boa-vista-3022359194.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-396-m-por-r-485.000-00-boa-vista-3022359194.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 485.000,00 Área total: 396,00m<sup>2</sup> Testada: 14,40m Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 821,03</p>
	<p>AMOSTRA 13 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-boa-vista-zr2-609m-referencia-251-cm-3025018076.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-boa-vista-zr2-609m-referencia-251-cm-3025018076.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 720.000,00 Área total: 609,00m<sup>2</sup> Testada: 11,00m Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 912,25</p>
	<p>AMOSTRA 14 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-1-a-venda-648-m-por-r-1.200.000-sao-3026270122.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-1-a-venda-648-m-por-r-1.200.000-sao-3026270122.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 1.200.000,00 Área total: 648,00m<sup>2</sup> Testada: 22,40m Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.028,62</p>
	<p>AMOSTRA 15 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-sao-lourenco-curitiba-pr-3026656075.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-sao-lourenco-curitiba-pr-3026656075.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 1.200.000,00 Área total: 498,00m<sup>2</sup> Testada: 23,79m Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.008,86</p>



	<p>AMOSTRA 16 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-otima-localizacao-no-bairro-boa-3025724082.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-otima-localizacao-no-bairro-boa-3025724082.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 630.000,00 Área total: 453,00m<sup>2</sup> Testada: 16,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 912,25</p>
	<p>AMOSTRA 17 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-620-m-por-r-1.500.000-00-boa-2951732969.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-620-m-por-r-1.500.000-00-boa-2951732969.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 1.500.000,00 Área total: 620,00m<sup>2</sup> Testada: 12,38 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>
	<p>AMOSTRA 18 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3025948000.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3025948000.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 999.900,00 Área total: 881,00m<sup>2</sup> Testada: 11,70 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>
	<p>AMOSTRA 19 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-boa-vista-474-m-3027262050.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-boa-vista-474-m-3027262050.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 1.200.000,00 Área total: 474,00m<sup>2</sup> Testada: 12,00 Coef. Aproveitamento: 2 Índ. Fiscal: 1.401,86</p>
	<p>AMOSTRA 20 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-boa-vista-de-515.00m-3027451304.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-boa-vista-de-515.00m-3027451304.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 901.000,00 Área total: 515,00m<sup>2</sup> Testada: 13,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 1.179,01</p>



	<p>AMOSTRA 21 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3016302228.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-boa-vista-3016302228.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 997.500,00 Área total: 798,00m<sup>2</sup> Testada: 16,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 912,25</p>
	<p>AMOSTRA 22 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-boa-vista-830-m-2955650615.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-boa-vista-830-m-2955650615.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 900.054,00 Área total: 830,00m<sup>2</sup> Testada: 11,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 912,25</p>
	<p>AMOSTRA 23 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1085-m-por-r\$-1.500.000-00-boa-3020559271.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1085-m-por-r\$-1.500.000-00-boa-3020559271.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 1.500.000,00 Área total: 1.085,00m<sup>2</sup> Testada: 17,00 Coef. Aproveitamento: 1 Índ. Fiscal: 912,25</p>

# ANEXO II

## Relatórios estatísticos e regressão linear



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0010764-27.2018.8.16.0185
Modelo:	EVOLUTIVO
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	23

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
Testada	Numérica	Quantitativa		Sim
Coefficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coefficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	Não
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	267,00	2.013,00	1.746,00	692,43
Testada	11,00	60,00	49,00	18,15
Índice Fiscal	821,03	1.401,86	580,83	1.070,40
Valor total	450.000,00	2.650.000,00	2.200.000,00	1.060.454,52

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9251896 / 0,9251896
Coefficiente de determinação:	0,8559759
Fisher - Snedecor:	37,64
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
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	5389079676173,271	3	1796359892057,757	37,641
Não Explicada	906751555172,469	19	47723766061,709	
Total	6295831231345,739	22		



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

Valor total = -11385990,2 +755084,8495 \* ln (Área total) +11338,25434 \* Testada +1065133,136 \* ln (Índice Fiscal)

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	7,86	0,00
Testada	x	2,43	2,53
Índice Fiscal	ln(x)	2,95	0,82
Valor total	y	-4,39	0,03

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,42	0,00	0,86
Testada	x2	0,42	0,00	0,09	0,58
Índice Fiscal	x3	0,00	0,09	0,00	0,28
Valor total	y	0,86	0,58	0,28	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,24	0,51	0,87
Testada	x2	0,24	0,00	0,20	0,49
Índice Fiscal	x3	0,51	0,20	0,00	0,56
Valor total	y	0,87	0,49	0,56	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	720.000,00	1.103.616,71	-383.616,71	-53,2801%	-1,756023	0,11470700
2	750.000,00	561.651,39	188.348,61	25,1131%	0,862174	0,02029100
3	480.000,00	596.770,07	-116.770,07	-24,3271%	-0,534520	0,08834100
4	450.000,00	495.760,43	-45.760,43	-10,1690%	-0,209470	0,00147600
5	690.000,00	767.014,39	-77.014,39	-11,1615%	-0,352537	0,00433900
6	637.000,00	799.434,07	-162.434,07	-25,4999%	-0,743549	0,01772900
7	2.650.000,00	2.563.305,75	86.694,25	3,2715%	0,396847	0,39230100
8	850.000,00	844.053,62	5.946,38	0,6996%	0,027220	0,00002300
9	2.000.000,00	2.115.670,19	-115.670,19	-5,7835%	-0,529486	0,03976800
10	1.730.000,00	1.472.455,30	257.544,70	14,8870%	1,178923	0,06549200
11	1.200.000,00	841.131,58	358.868,42	29,9057%	1,642736	0,08018900
12	485.000,00	441.395,35	43.604,65	8,9906%	0,199602	0,00438500
13	720.000,00	840.053,36	-120.053,36	-16,6741%	-0,549550	0,01218900
14	1.200.000,00	1.144.058,55	55.941,45	4,6618%	0,256075	0,00098500
15	1.200.000,00	940.351,45	259.648,55	21,6374%	1,188553	0,03393700
16	630.000,00	673.295,28	-43.295,28	-6,8723%	-0,198186	0,00148400
17	1.500.000,00	1.142.441,10	357.558,90	23,8373%	1,636742	0,07833300
18	999.900,00	1.400.021,20	-400.121,20	-40,0161%	-1,831573	0,17527100
19	1.200.000,00	1.119.784,09	80.215,91	6,6847%	0,367192	0,01801900
20	901.000,00	1.009.362,88	-108.362,88	-12,0270%	-0,496036	0,00636800
21	997.500,00	1.100.836,76	-103.336,76	-10,3596%	-0,473029	0,00926100
22	900.054,00	1.073.833,24	-173.779,24	-19,3076%	-0,795482	0,03623500
23	1.500.000,00	1.344.157,22	155.842,78	10,3895%	0,713377	0,03344000



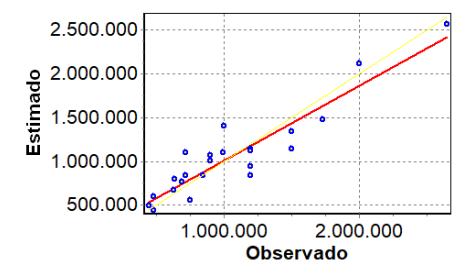
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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

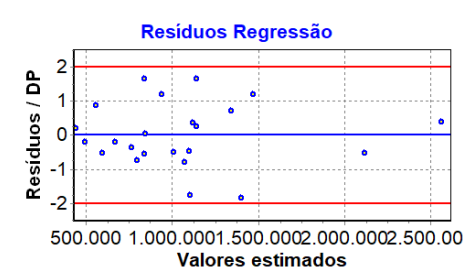


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

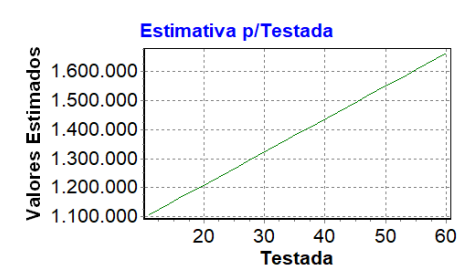
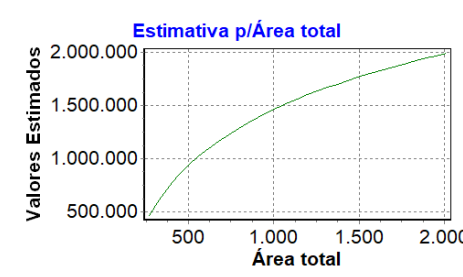
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

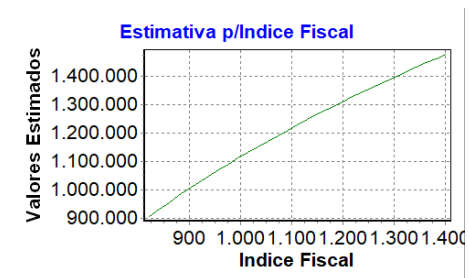


**Resíduos da Regressão Linear**



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





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

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Testada	Coefficiente aproveitamento	Índice Fiscal	Valor total
1		480,00	26,00	1,00	1.179,01	720.000,00
2		360,00	12,00	1,00	1.008,86	750.000,00
3		267,00	35,00	1,00	1.008,86	480.000,00
4		325,00	13,00	1,00	1.008,86	450.000,00
5		385,00	11,00	1,00	1.179,01	690.000,00
6		390,00	13,00	1,00	1.179,01	637.000,00
7		1.991,00	60,00	1,00	1.179,01	2.650.000,00
8		420,00	12,00	1,00	1.179,01	850.000,00
9		2.013,00	26,40	1,00	1.098,88	2.000.000,00
10		1.082,00	14,30	1,00	1.061,11	1.730.000,00
11		406,00	14,00	1,00	1.179,01	1.200.000,00
12		396,00	14,40	1,00	821,03	485.000,00
13		609,00	11,00	1,00	912,25	720.000,00
14		648,00	22,40	1,00	1.028,62	1.200.000,00
15		498,00	23,79	1,00	1.008,86	1.200.000,00
16		453,00	16,00	1,00	912,25	630.000,00
17		620,00	12,38	1,00	1.179,01	1.500.000,00
18		881,00	11,70	1,00	1.179,01	999.900,00
19		474,00	12,00	2,00	1.401,86	1.200.000,00
20		515,00	13,00	1,00	1.179,01	901.000,00
21		798,00	16,00	1,00	912,25	997.500,00
22		830,00	11,00	1,00	912,25	900.054,00
23		1.085,00	17,00	1,00	912,25	1.500.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	886.332,24	6,72%	
Valor Médio	950.167,77	-	III
Valor Máximo	1.014.003,29	6,72%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	540,00	Não
Testada	14,52	Não
Índice Fiscal	1.061,11	Não



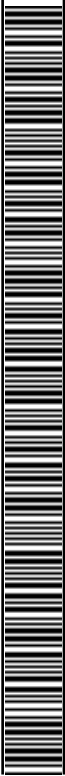
19) **VALOR DO IMÓVEL:**

VALOR MÉDIO TERRENO	950.167,77
ÁREA CONSTRUÍDA	300,61
IDADE	14,00
%IDADE	20,00%
ROSS-HEIDECHE	0,897
FOC	0,918
CUB-PR GI	1.389,72
CUB DEPRECIADO	1.275,21
VALOR BENFEITORIA	383.340,00
VALOR TOTAL	1.333.507,77
ATÉ 1%	1.346.842,85
INFERIOR -10%	1.200.156,99
SUPERIOR +10%	1.466.858,54
VALOR ARREDONDADO	1.345.000,00



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



REGISTRO DE IMÓVEIS

9.ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.ª And.  
Conj. 505-A Fone 23-8036

DR. ASTROGILDO GOBBO  
Oficial Titular  
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

"1"

MATRÍCULA N.º 8268

RUBRICA

**IMÓVEL:** Lote nº.33 Planta SIMÃO MANSUR, sito no Ahú de Cima, neste Município, sem benfeitorias, com 14,52ms. de frente para a faixa de domínio da estrada de ferro, por 41,85ms. no lado que confronta com o lote 32, e 50,20ms. no lado que confronta com o lote 34, e 12,00ms. na linha de fundos, onde confronta com o lote 28, todos da mesma planta, indicação fiscal 72-068-008.000-0.-----  
**PROPRIETÁRIO:** MIGUEL AIÇAR ASSAD DE SUSS (espólio).-----  
**REGISTRO ANTERIOR:** 6.684 Lº 3-D deste Ofício.-----  
O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de outubro de 1977.-----  
OFICIAL DO REGISTRO.-----

**R-1/8268:** Pren.9368 de 17-10-77. **TRANSMITENTE:** Espólio de MIGUEL AIÇAR ASSAD DE SUSS. **ADQUIRENTE:** RACHEL MANSUR DE SUSS RAAD e s/marido MONIR RAAD, brasileiros, casados, ela de lar, ele do comércio CPF 0179631939, Ids.527.011 e 493.329 respectivamente. **ADJUDICAÇÃO** Formal de Partilha extraído dos autos de arrolamento nº. 12.395, expedido pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, aos 13 de outubro de 1977, Sentença de 20-9-77. **VALOR:** Cr\$.30.000,00. (trinta mil cruzeiros). **CONDICÕES:** O imóvel acima descrito acha-se gravado com a cláusula de usufruto, conforme registro 2 na presente matrícula. Dist.3993. Custas Cr\$.258,50. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de outubro de 1977.-----  
OFICIAL DO REGISTRO.-----

**R-2/8268:** Pren.9368 de 17-10-77. **CREDORES:** VIOLETA MANSUR ASSAD DE SUSS, brasileira, viúva, Id.10.044.216 e CPF 231.129.679, que também assina Violeta Mansur de Suss, residente nesta Capital. **DEVEDORES:** RACHEL MANSUR DE SUSS RAAD e s/marido MONIR RAAD, acima qualificados. **USUFRUTO:** Formal de Partilha extraído dos autos de arrolamento 12.395, expedido pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, aos 13 de outubro de 1977. **VALOR:** Não declarado. **CONDICÕES** Não há. Dist.3993. Custas Cr\$.29,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de outubro de 1977.-----  
OFICIAL DO REGISTRO.-----

**AV.3/8268:** Prot. 119.352 de 26.09.96.-De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste Ofício; Averba-se na presente matrícula, o Cancelamento do USUFRUTO constante do R.02 acima, tendo em vista o falecimento de Violeta Mansur Assad de Suss.-Guia recolhido em data de 24.08.77.-Custas/R\$ 3,42. O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 14 de Outubro de 1.996.-  
(a) *[assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.-

**R.4/8.268:** Protocolizado sob nº151.998 de 18.6.2002.- De conformidade com Escritura pública de compra e venda lavrada as fls.087 Lº1622-N em data de 29 de Maio de 2002 pelo 7º Tabelionato de notas desta cidade; RACHEL MANSUR DE SUSS RAAD e seu marido MONIR RAAD, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens em 31.01.1979, comerciantes, portadores das cédula de identidade nºs.527.011-PR e 493.329-PR, CPF.nºs.561.961.569-34 e 0179631939, residentes e domiciliados nesta cidade a rua Hermes Fontes nº405; venderam o imóvel desta matrícula para **UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade a rua Livio Moreira nº825, inscrita no CNPJ.nº76.991.918/0001-01; pelo valor de **R\$45.000,00**, sem condições. GR-ITBI nº506.082 s/R\$49.600,00. Foi recolhido FUNREJUS conforme guia arquivada. Custas R\$452,76=(4.312,00) O referido é verdade e dou fé. Curitiba 16 de Junho de 2002.-----  
OFICIAL DO REGISTRO.-----

MATRÍCULA N.º  
8268

SEGUIE NO VERSO

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:JDHW 37XLG QRHCX L8GBK

**R.5/8.268.** <sup>CONTINUAÇÃO</sup> Protocolizado sob nº154.723 de 19.11.2002.- **CREADOR:** BANCO DO BRASIL - S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, e Agência - nesta Cidade de Curitiba-Pr, inscrito no CNPJ.nº00.000.000/4418-05. **DEVEDORA:** -/UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA já qualificada. **DATA E LUGAR DA EMISSÃO:** Cédula de Crédito Comercial nº21/70038-9, emitida nesta cidade aos 31 de Outubro de 2002 do qual uma via fica arquivada. **VALOR DO CREDITO DEFERIDO: R\$50.000,00. DATA E PRAÇA DE PAGAMENTO:** O pagamento será efetuado nesta Capital aos 31 de Outubro de 2007. **JURO** Os constantes da cédula. **BENS VINCULADOS:** Em Hipoteca Cedular de Primeiro Grau o imóvel desta matrícula- Fica fazendo parte integrante da cédula o Orçamento de - Aplicação de Crédito em anexo. CND-INSS em nome da devedora sob nº114602002-1400 1070 emitida em 02.12.2002; Certidão negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, código de controle 9101.E370.D353.3847 em data de 21.11.2002, e - Certidão Quanto a Dívida Ativa da União negativa, código de controle 3E97.BE03. - 1984.4D00 em 21.11.2002. Não incide FUNREJUS. Custas R\$47,25=(630 VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba 02 de Dezembro de 2002. *[Assinatura]* Registrador jcs

**R.6/8.268.**-Protocolizado sob nº 337.976 em 05/12/2023. **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora nº 0016627-13.2008.8.16.0185.0007, expedido por determinação do Dr. Marcelo Mazzali, MM. Juiz de Direito da Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - 3ª Vara - PROJUDI, em data de 03 de março de 2023, extraído dos autos de Execução Fiscal - Dívida Ativa sob nº 0016627-13.2008.8.16.0185, documento recebido via Projudi, o qual fica arquivado, em que é **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DE CURITIBA, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 76.417.005/0001-86, com sede na Rua Alvaro Ramos, nº 150, Centro Cívico, nesta cidade e **EXECUTADO:** UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA, já qualificado. **VALOR: R\$20.963,97 (vinte mil, novecentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos).** A verba devida ao funrejus no valor de R\$103,09 (tendo por base de cálculo o valor de R\$51.548,13), bem como o valor das **custas regimentais** de R\$360,98=1.294VRC (incluso ISS, FUNDEP, selo funarpen, prenotação e arquivamento), a serem recolhidos, deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen - Selo de fiscalização nº SFR11.CJZSP.Nº3fJ-GyJlc.F400q.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de dezembro de 2023. (a) *[Assinatura]* registrador.-ap.

Suelen Proença Câmara  
Emp. Juramentada

**R-7/8.268.-** Protocolizado sob nº 349.992 em 11/10/2024. **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora nº 0010764-27.2018.8.16.0185.0003 datado de 30 de março de 2023, e Ofício de Cumprimento nº 0010764-27.2018.8.16.0185.0004 datado de 10 de outubro de 2024, ambos expedidos por determinação da Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - 2ª Vara - PROJUDI, extraído dos autos de Execução Fiscal - Dívida Ativa sob nº 0010764-27.2018.8.16.0185, documentos recebidos via Projudi, em que é **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DE CURITIBA, inscrita no CNPJ nº. 76.417.005/0001-86, com sede na Avenida Cândido de Abreu, nº 823, Centro Cívico, nesta cidade. **EXECUTADO:** UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA, já qualificado. **VALOR: R\$3.635,01 (três mil e seiscentos e trinta e cinco reais e um centavo).** A verba devida ao funrejus no valor de R\$10,34 (calculado sobre o valor atualizado de R\$5.173,35 em setembro de 2024), bem como o valor das **custas regimentais** de R\$128,95=378VRC (incluso ISS, FUNDEP, selo, prenotação e arquivamento), a serem recolhidos, deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: - Selo Fiscalização: SFR11.bJamP4w3C2-TvMI4.F400q.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 16 de outubro de 2024. (a) *[Assinatura]* registrador.-ap.

Suelen Proença Câmara  
Emp. Juramentada

**R-8/8.268.-** Protocolizado sob nº 349.993 em 11/10/2024. **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora nº 0014433-93.2015.8.16.0185.0004 datado de 27 de abril de 2023, e Ofício de Cumprimento nº 0014433-93.2015.8.16.0185.0005 datado de 11 de outubro de 2024, ambos expedidos por determinação da Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - 3ª Vara - PROJUDI, extraído dos autos de Execução Fiscal - Dívida Ativa sob nº 0014433-93.2015.8.16.0185, documentos recebidos via Projudi, em que é **EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DE CURITIBA, inscrita no CNPJ nº. 76.417.005/0001-86, com sede na Avenida, nº

SEGUIE



MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
8.268		02

823, Centro Cívico, nesta cidade. **EXECUTADO: UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA**, já qualificado. **VALOR: R\$5.195,46 (cinco mil e cento e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos)**. A verba devida ao funrejus no valor de R\$17,90 (calculado sobre o valor atualizado de R\$8.954,34 em setembro de 2024), bem como o valor das **custas regimentais** de R\$128,95=378VRC (incluso ISS, FUNDEP, selo, prenotação e arquivamento), a serem recolhidos, deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: - Selo Fiscalização: SFR11.bJemP.4w3C2-7v214.F400q. O referido é verdade dou fé. Curitiba, 16 de outubro de 2024. (a)

*[Assinatura]*  
registrador.-ap. *Suelen Proença Câmara*  
Emp. Juramentada

**R-9/8.268.-** Protocolizado sob nº 352.180 em 10/12/2024. **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora nº 0013020-16.2013.8.16.0185, expedido por determinação da Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - 2ª Vara - PROJUDI, em data de 16 de junho de 2023, extraído dos autos de Execução Fiscal - Dívida Ativa sob 0013020-16.2013.8.16.0185, e demais documentos recebidos via Projudi, os quais ficam arquivados, em que é **EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CURITIBA**, inscrita no CNPJ nº 76.417.005/0001-86, com sede na Rua, nº 150, Ed. Peri Moreira, térreo, Centro Cívico, nesta cidade. **EXECUTADO: UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA**, já qualificado. **VALOR DA CAUSA: R\$1.921,62 (um mil e novecentos e vinte e um reais e sessenta e dois centavos)**. A verba devida ao funrejus no valor de R\$7,53, (calculado sobre o valor atualizado de R\$3.767,96 em novembro de 2024), bem como o valor das custas regimentais de R\$128,95=378VRC (incluso ISS, FUNDEP, selo, prenotação e arquivamento), a serem recolhidos, deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: R\$0,00 - Selo Fiscalização: SFR11.sJ6vP.363oR-IURIm.F400w.- O referido é verdade dou fé. Curitiba, 16 de dezembro de 2024. (a)

*[Assinatura]*  
registrador.ap. *Ana Cristina Gomes de Oliveira*  
Emp. Juramentada

**R-10/8.268.-** Protocolizado sob nº 353.089 em 13/01/2025. **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora nº 0008487-72.2017.8.16.0185.0003, expedido pela Secretaria Unificada Das Varas de Execuções Fiscais e Municipais de Curitiba - 3ª Vara - PROJUDI, em data de 06 de setembro de 2023, extraído dos autos de Execução Fiscal - Dívida Ativa (Execução Fiscal), sob nº 0008487-72.2017.8.16.0185, o qual foi recebido via Projudi; em que é **EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CURITIBA**, inscrito no CNPJ nº 76.417.005/0001-86, com sede na Avenida Cândido de Abreu, nº 823, Centro Cívico, Curitiba-PR. **EXECUTADO: UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA**, já qualificado. **VALOR DA CAUSA: R\$7.118,14 (sete mil e cento e dezoito reais e quatorze centavos)**. A verba devida ao funrejus no valor de R\$21,16, (calculado sobre o valor atualizado de R\$10.583,18 em dezembro de 2024), bem como o valor das custas regimentais de R\$128,94=378VRC (incluso ISS, FUNDEP, selo, prenotação e arquivamento), a serem recolhidos, deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Fiscalização: SFR11.MJdP.sn3Kb-5WZ1b.F400q.- O referido é verdade dou fé. Curitiba, 16 de janeiro de 2025. (a)

*[Assinatura]*  
registrador.-mlas. *Suelen Proença Câmara*  
Emp. Juramentada

**R-11/8.268.-** Protocolizado sob nº 358.624 em 16/06/2025. **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora nº 0010279-51.2023.8.16.0185.0003, expedido por determinação da Secretaria Unificada Das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - 2ª Vara - PROJUDI, em data de 27 de junho de 2024, extraído dos autos de Execução Fiscal - Dívida Ativa, sob nº 0010279-51.2023.8.16.0185, o qual foi recebido via Projudi, em que é **EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, já qualificado. **EXECUTADO: UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA**, já qualificado. **VALOR DA CAUSA: R\$5.374,26 (cinco mil e trezentos e setenta e quatro reais e vinte e seis centavos)**. A verba devida ao funrejus no valor de R\$12,11, (calculado sobre o valor atualizado de R\$6.056,09 em maio de 2025), bem como o valor das custas regimentais de R\$128,94=378VRC (incluso ISS, FUNDEP, selo, prenotação e arquivamento), a serem recolhidos, deverão ser

SEGUE NO VERSO



**CONTINUAÇÃO**

includos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Fiscalização: SFR11.vJNEP.323ZR-79PIn. F400q.- O referido é verdade dou fé. Curitiba, 20 de junho de 2025. (a)

*[Assinatura]* registrador.-mlas.

*Suelen Proença Câmara*  
Emp. Juramentada

---

**R-12/8.268.-** Protocolizado sob nº 362.025 em 17/09/2025. **PENHORA.** De conformidade com Termo de Penhora nº 0012325-15.2021.8.16.0013.0003, expedido por determinação da Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - 3ª Vara - PROJUDI, em data de 19 de julho de 2024, extraído dos autos de Execução Fiscal - Dívida Ativa, sob nº 0012325-15.2021.8.16.0013, o qual foi recebido via Projudi, em que é **EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, já qualificado. **EXECUTADO: UTRABO FOTOGRAFIAS LTDA**, já qualificado. **VALOR DA CAUSA: R\$9.066,56 (nove mil e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).** A verba devida ao funrejus no valor de R\$26,27, (calculado sobre o valor atualizado de R\$11.941,63 em agosto de 2025), bem como o valor das custas regimentais de R\$128,93=378VRC (incluso ISS, FUNDEP, selo, prenotação e arquivamento), a serem recolhidos, deverão ser includos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Selo Fiscalização: SFR11.KJdDP.3H3zr-DnElb. F400q.- O referido é verdade dou fé. Curitiba, 22 de setembro de 2025. (a)

*[Assinatura]* registrador.-mlas.

*Sandra Regina Müller Homaiser*  
Emp. Juramentada

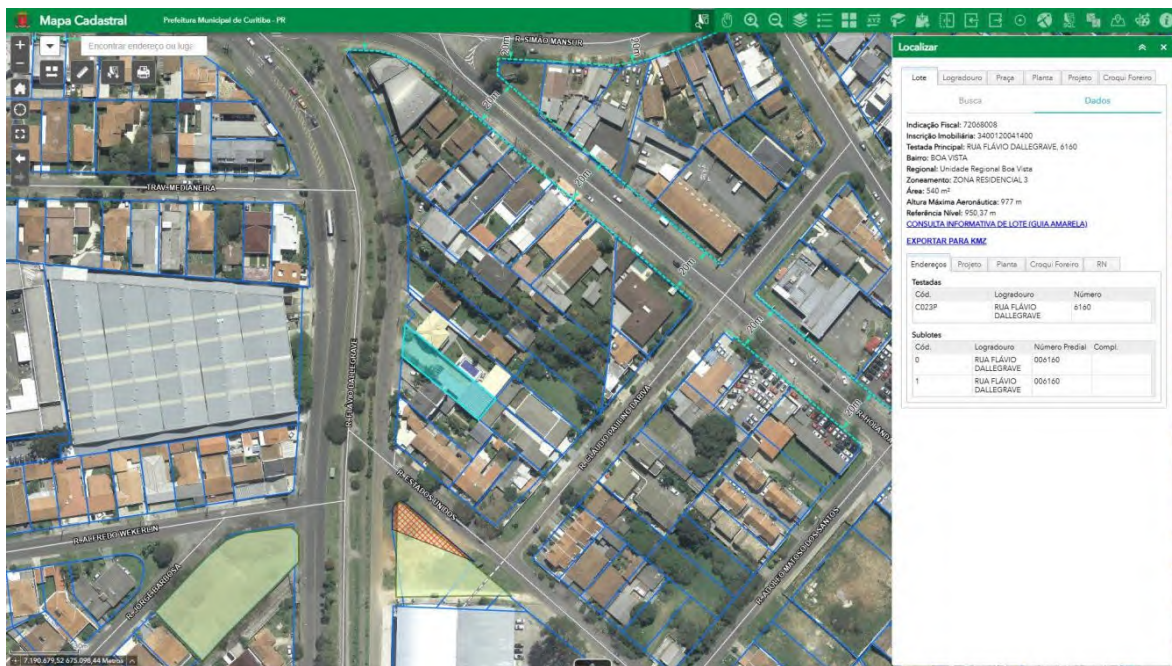
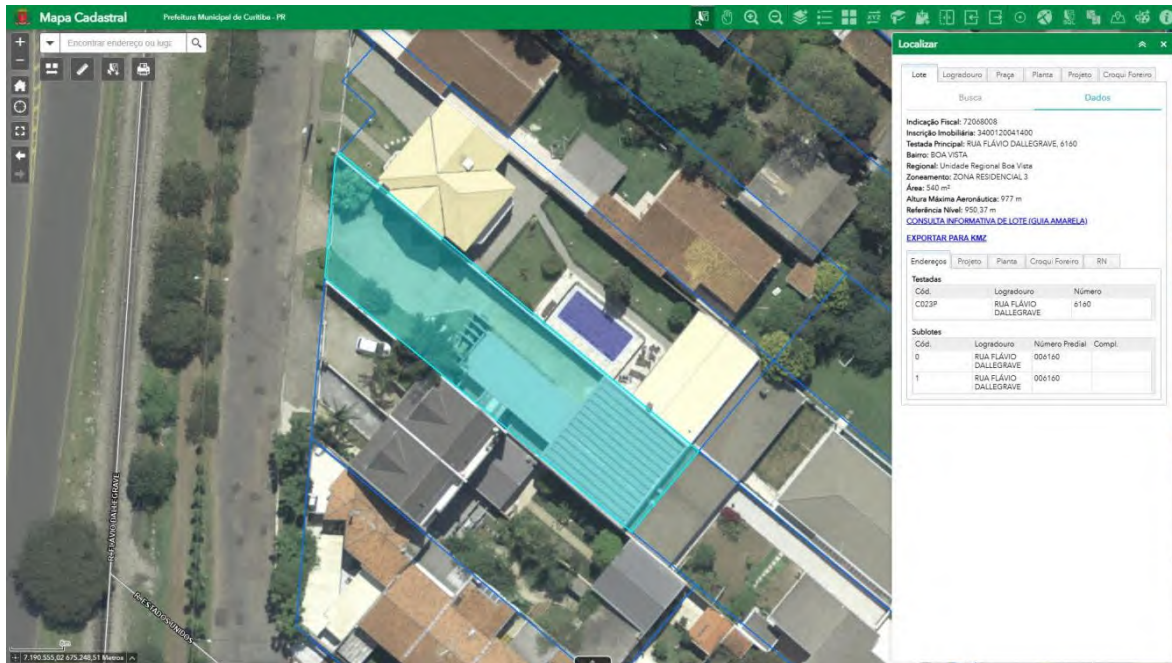
**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documentos gerados oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

ri digital | Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar.

SEGUIE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDHW 37XLG QRHCX L8GBK



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel

