



## 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. 79.1 para instruir os **Autos nº 0006390-07.2014.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR (CNPJ 76.417.005/0001-86) em face de VALDEMIR CAMPOS FONSECA (CPF 760.825.049-68), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 71.303 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 86.084.036.000-6.

<b>4º REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Reg.: ENEIDE CUNICO SCHWAB C. P. F. 322.539.829-20	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA -1-
Rua Visconde do Rio Branco, 1341 - 1º andar Comarca de Curitiba - Estado do Paraná	<b>MATRÍCULA Nº 71.303</b>	RUBRICA 
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Lote nº 28-C e 29-C, da subdivisão dos lotes 28 e 29, quadra nº 128, da <b>Planta Fazenda Boqueirão</b> , nesta Cidade, com 12,00 metros de frente para o lado par da Rua Carlos de Laet, por 30,50 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote fiscal sob nº 86.084.037 tributado em favor de Fabrício Sandrini, do lado esquerdo confronta com o lote fiscal sob nº 86.084.035, tributado em favor de Nelson Nilton Hadas, na linha de fundos mede 12,00 metros onde confronta com o lote fiscal sob nº 86.084.027 tributado em favor de Roberto Sergio Merolli, perfazendo a área total de 366,00m², contendo uma construção com a área de 110,40m², em madeira normal sob nº 3.812 da Rua Carlos de Laet, referido imóvel dista 28,00 metros da esquina com a Rua Salvador Ferrante. Indicação fiscal nº 86.084.036.000-6, do Cadastro Municipal. <b>PROPRIETÁRIO:</b> <b>ISIDORO KOMAVCZEWSKI</b> , brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, portador da CI. nº 675.673/SSP/PR, CPF/MF nº 110.761.009-53, residente nesta Cidade. <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Transcrição nº 12.708 do livro 3-F deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 18 de Outubro de 2006. REGISTRADORA:		

**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

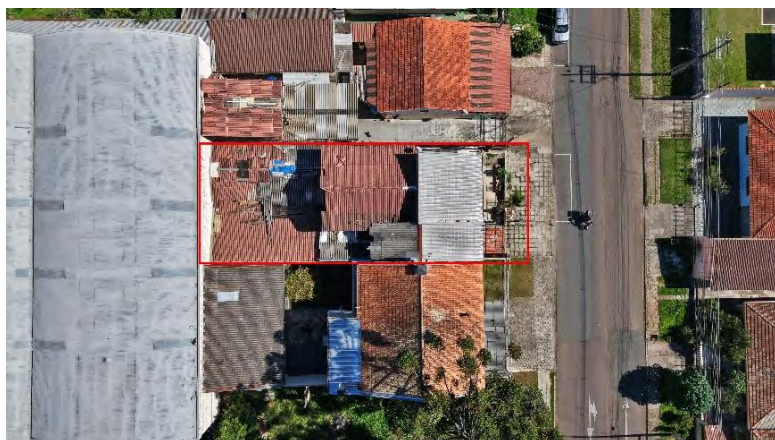


Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização. O tratamento dos dados coletados, foi adotado o procedimento 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 nº 28-C e 29-C, da subdivisão dos lotes 28 e 29, quadra nº 128, da PLANTA FAZENDA BOQUEIRÃO, nesta cidade, com 12,00 metros de frente para o lado par da Rua Carlos de Laet, por 30,50 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, na linha de fundos mede 12,00 metros, perfazendo a área total de 366,00m<sup>2</sup>, contendo uma construção com a área de 110,40m<sup>2</sup>, sob nº 3812 da Rua Carlos de Laet, com demais confrontações, medições e características na matrícula 71.303 do 4º RI de Curitiba/PR, IF: 86.084.036.000-6. Localização: R. Carlos de Laet, 3812 - Hauer, Curitiba - PR, 81650-040.



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 30 (trinta) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

Nº	VALOR OFERTA	ÁREA CONSTRUÍDA	FATOR ÁREA	IND. FISCAL	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	110,40	1,00	789,30	
1	490.000,00	120,00	1,02	719,04	4.083,33
2	780.000,00	180,00	1,06	1.023,13	4.333,33
3	510.000,00	100,00	0,98	1.217,44	5.100,00
4	1.950.000,00	286,00	1,13	1.217,44	6.818,18
5	849.000,00	134,00	1,05	989,10	6.335,82
6	738.000,00	187,00	1,07	1.023,13	3.946,52
7	750.000,00	205,00	1,08	1.023,13	3.658,54
8	1.170.000,00	313,00	1,14	998,98	3.738,02
9	560.000,00	110,00	1,00	1.104,36	5.090,91
10	650.000,00	123,00	1,03	1.217,44	5.284,55
11	490.000,00	120,00	1,02	1.023,13	4.083,33
12	799.000,00	125,00	1,03	1.023,13	6.392,00
13	500.000,00	100,00	0,98	719,04	5.000,00
14	650.000,00	108,00	0,99	1.023,13	6.018,52
15	1.300.000,00	255,00	1,11	719,04	5.098,04
16	1.150.000,00	250,00	1,11	912,25	4.600,00
17	690.000,00	128,00	1,04	932,01	5.390,63
18	579.000,00	120,00	1,02	932,01	4.825,00
19	720.000,00	220,00	1,09	912,25	3.272,73
20	499.000,00	104,00	0,99	857,36	4.798,08
21	670.000,00	141,00	1,06	932,01	4.751,77
22	690.000,00	111,00	1,00	1.104,36	6.216,22
23	730.000,00	190,00	1,07	998,98	3.842,11
24	550.000,00	140,00	1,06	1.005,57	3.928,57
25	567.000,00	145,00	1,03	912,25	3.910,34
26	740.000,00	95,00	0,96	998,98	7.789,47
27	450.000,00	80,00	0,92	1.057,16	5.625,00
28	700.000,00	101,00	0,98	912,25	6.930,69
29	498.000,00	160,00	1,05	1.005,57	3.112,50
30	1.390.000,00	192,00	1,07	789,30	7.239,58

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 *in loco*, vistoria aérea com drone, bem como as características e condições observadas



acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 71.303 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 520.000,00 (Quinhentos e Vinte Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

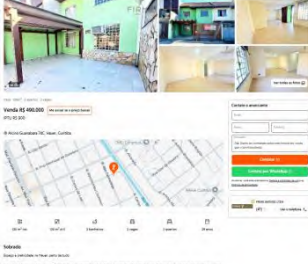
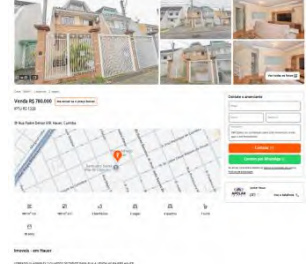
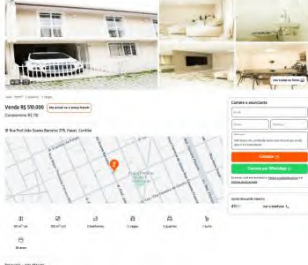
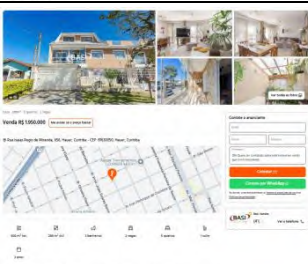
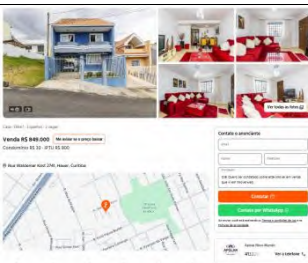
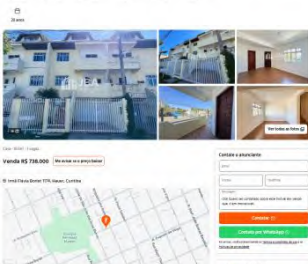
**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado

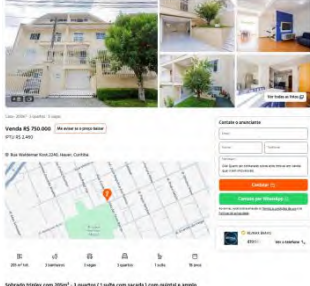
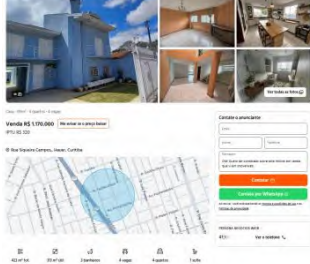
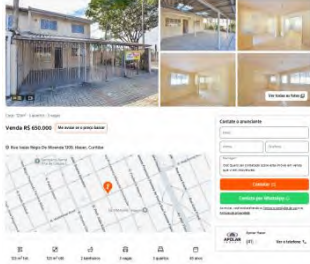
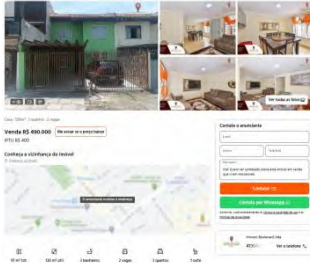
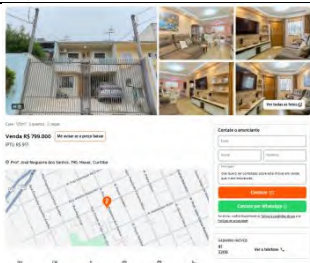


# ANEXO I

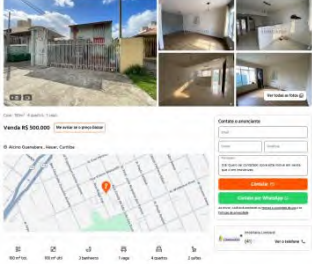
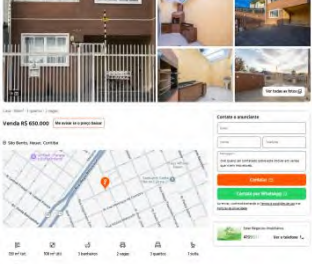
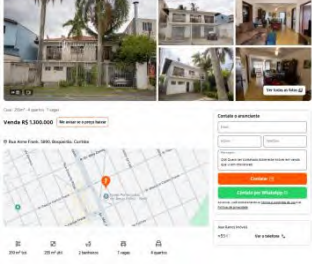
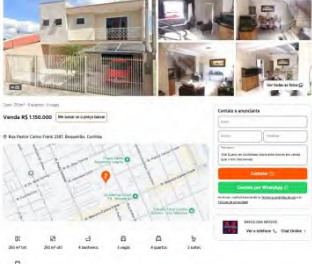
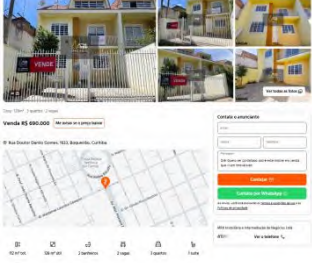
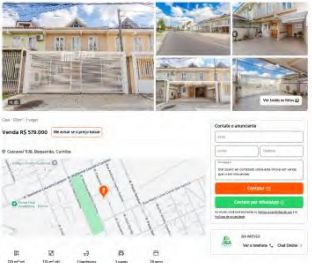
## Pesquisa de Mercado

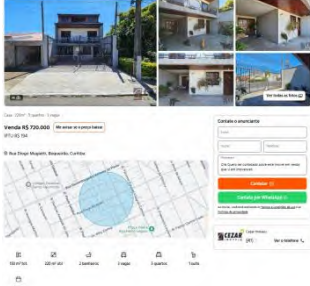
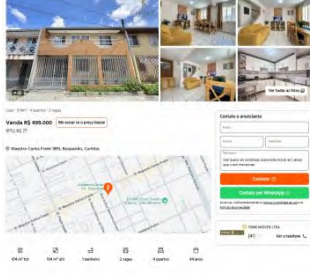
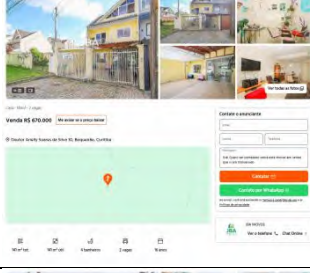
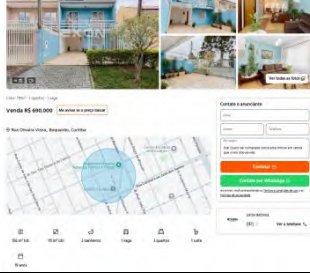
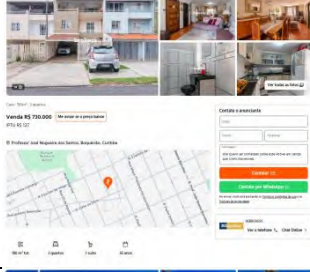
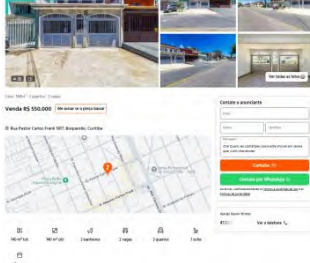


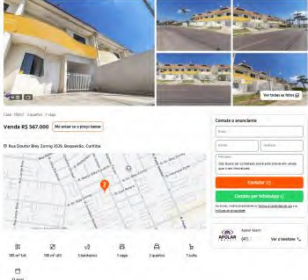
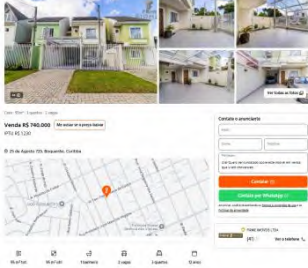
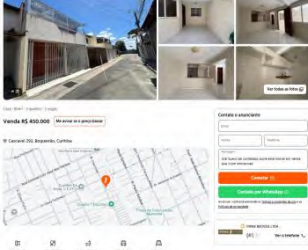
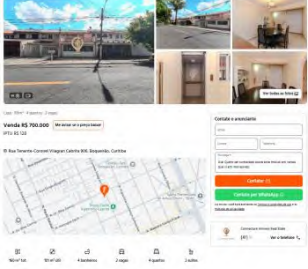
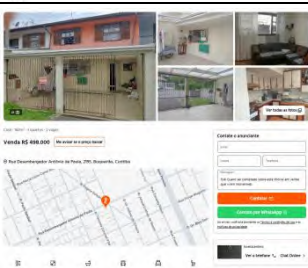
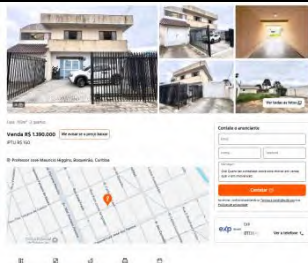
	<p>Amostra 01 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3013094580.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3013094580.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a> Valor: R\$ 490.000,00 Área construída: 120,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 719,04</p>
	<p>Amostra 02 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3000283206.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Ar+condicionado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=10">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3000283206.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Ar+condicionado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=10</a> Valor: R\$ 780.000,00 Área construída: 180,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.023,13</p>
	<p>Amostra 03 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3017271175.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3017271175.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11</a> Valor: R\$ 510.000,00 Área construída: 100,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.217,44</p>
	<p>Amostra 04 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/amplo-sobrado-triplex-no-hauer-2-residencias-em-1-3013200746.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=16">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/amplo-sobrado-triplex-no-hauer-2-residencias-em-1-3013200746.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=16</a> Valor: R\$ 1.950.000,00 Área construída: 286,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.217,44</p>
	<p>Amostra 05 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3026843995.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=22">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3026843995.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=22</a> Valor: R\$ 849.000,00 Área construída: 134,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 989,10</p>
	<p>Amostra 06 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3017009588.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=28">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3017009588.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=1&amp;n_pos=28</a> Valor: R\$ 738.000,00 Área construída: 187,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.023,13</p>

	<p>Amostra 07 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-triplex-com-205m-3-quartos-1-suite-com-3009785809.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=2&amp;n_pos=30">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-triplex-com-205m-3-quartos-1-suite-com-3009785809.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=2&amp;n_pos=30</a> Valor: R\$ 750.000,00 Área construída: 205,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.023,13</p>
	<p>Amostra 08 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-piscina-amplo-gramado-e-ambientes-3022737509.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=3&amp;n_pos=11">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-piscina-amplo-gramado-e-ambientes-3022737509.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=3&amp;n_pos=11</a> Valor: R\$ 1.170.000,00 Área construída: 313,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 998,98</p>
	<p>Amostra 09 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3017535174.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=15">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-3017535174.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=15</a> Valor: R\$ 560.000,00 Área construída: 110,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.104,36</p>
	<p>Amostra 10 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-2979357705.html?n_src=Listado&amp;n_pg=3&amp;n_pos=23">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-hauer-2979357705.html?n_src=Listado&amp;n_pg=3&amp;n_pos=23</a> Valor: R\$ 650.000,00 Área construída: 123,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.217,44</p>
	<p>Amostra 11 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-frente-para-a-rua-com-3-dormitorios-a-2991990746.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=24">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-frente-para-a-rua-com-3-dormitorios-a-2991990746.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=24</a> Valor: R\$ 490.000,00 Área construída: 120,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.023,13</p>
	<p>Amostra 12 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-3-quartos-no-bairro-hauer-curitiba-3021539768.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=28">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-3-quartos-no-bairro-hauer-curitiba-3021539768.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=3&amp;n_pos=28</a> Valor: R\$ 799.000,00 Área construída: 125,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.023,13</p>



	<p>Amostra 13 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3019027097.html?n_src=Listado&amp;n_pg=4&amp;n_pos=22">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3019027097.html?n_src=Listado&amp;n_pg=4&amp;n_pos=22</a> Valor: R\$ 500.000,00 Área construída: 100,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 719,04</p>
	<p>Amostra 14 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-03-quartos-suite-hauer-curitiba-pr-2997480095.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=4&amp;n_pos=21">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-03-quartos-suite-hauer-curitiba-pr-2997480095.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=4&amp;n_pos=21</a> Valor: R\$ 650.000,00 Área construída: 108,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.023,13</p>
	<p>Amostra 15 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-comercial-para-venda-boqueirao-curitiba-3010018861.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=6&amp;n_pos=20">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-comercial-para-venda-boqueirao-curitiba-3010018861.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=6&amp;n_pos=20</a> Valor: R\$ 1.300.000,00 Área construída: 255,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 719,04</p>
	<p>Amostra 16 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-rua-tranquila-2-suites-churrasqueira-3-2982476207.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=6&amp;n_pos=21">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-rua-tranquila-2-suites-churrasqueira-3-2982476207.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=6&amp;n_pos=21</a> Valor: R\$ 1.150.000,00 Área construída: 250,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 912,25</p>
	<p>Amostra 17 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormito-rios-sendo-1-sui-te-a-venda-3029509262.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=6&amp;n_pos=23">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormito-rios-sendo-1-sui-te-a-venda-3029509262.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=6&amp;n_pos=23</a> Valor: R\$ 690.000,00 Área construída: 128,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 932,01</p>
	<p>Amostra 18 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-boqueirao-3019286901.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=7&amp;n_pos=14">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-boqueirao-3019286901.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=7&amp;n_pos=14</a> Valor: R\$ 579.000,00 Área construída: 120,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 932,01</p>

	<p>Amostra 19  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-5-dormitorios-a-venda-220-m-por-r\$-3019136635.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=8&amp;n_pos=11">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-5-dormitorios-a-venda-220-m-por-r\$-3019136635.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=8&amp;n_pos=11</a>                  Valor: R\$ 720.000,00                  Área construída: 220,00m<sup>2</sup>                  Ind. Fiscal: 912,25</p>
	<p>Amostra 20  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3007143071.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=8&amp;n_pos=21">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3007143071.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=8&amp;n_pos=21</a>                  Valor: R\$ 499.000,00                  Área construída: 104,00m<sup>2</sup>                  Ind. Fiscal: 857,36</p>
	<p>Amostra 21  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-boqueirao-3028303988.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=9&amp;n_pos=3">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-boqueirao-3028303988.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=9&amp;n_pos=3</a>                  Valor: R\$ 670.000,00                  Área construída: 141,00m<sup>2</sup>                  Ind. Fiscal: 932,01</p>
	<p>Amostra 22  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-no-boqueirao-com-111m-privativos-3019205149.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=9&amp;n_pos=5">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-no-boqueirao-com-111m-privativos-3019205149.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=9&amp;n_pos=5</a>                  Valor: R\$ 690.000,00                  Área construída: 111,00m<sup>2</sup>                  Ind. Fiscal: 1.104,36</p>
	<p>Amostra 23  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-boqueirao-3023298295.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=9&amp;n_pos=6">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-boqueirao-3023298295.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=9&amp;n_pos=6</a>                  Valor: R\$ 730.000,00                  Área construída: 190,00m<sup>2</sup>                  Ind. Fiscal: 998,98</p>
	<p>Amostra 24  <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-boqueirao-3020513327.html?n_src=Listado&amp;n_pg=9&amp;n_pos=23">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-boqueirao-3020513327.html?n_src=Listado&amp;n_pg=9&amp;n_pos=23</a>                  Valor: R\$ 550.000,00                  Área construída: 140,00m<sup>2</sup>                  Ind. Fiscal: 1.005,57</p>

	<p>Amostra 25 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moveis-no-boqueirao-3017465920.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=10&amp;n_pos=6">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moveis-no-boqueirao-3017465920.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Varanda&amp;n_pg=10&amp;n_pos=6</a> Valor: R\$ 567.000,00 Área construída: 145,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 912,25</p>
	<p>Amostra 26 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3008007574.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=11&amp;n_pos=8">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3008007574.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=11&amp;n_pos=8</a> Valor: R\$ 740.000,00 Área construída: 95,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 998,98</p>
	<p>Amostra 27 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3026043939.html?n_src=Listado&amp;n_pg=12&amp;n_pos=13">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3026043939.html?n_src=Listado&amp;n_pg=12&amp;n_pos=13</a> Valor: R\$ 450.000,00 Área construída: 80,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.057,16</p>
	<p>Amostra 28 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-curitiba-boqueirao-4-3023141014.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=13&amp;n_pos=9">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-curitiba-boqueirao-4-3023141014.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=13&amp;n_pos=9</a> Valor: R\$ 700.000,00 Área construída: 101,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 912,25</p>
	<p>Amostra 29 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-frente-para-rua-a-venda-no-boqueirao-com-3-3005657447.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=13&amp;n_pos=24">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-frente-para-rua-a-venda-no-boqueirao-com-3-3005657447.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=13&amp;n_pos=24</a> Valor: R\$ 498.000,00 Área construída: 160,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 1.005,57</p>
	<p>Amostra 30 <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendese-exelente-sobrado-e-sala-comercial-3021318529.html?n_src=Listado&amp;n_pg=16&amp;n_pos=30">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendese-exelente-sobrado-e-sala-comercial-3021318529.html?n_src=Listado&amp;n_pg=16&amp;n_pos=30</a> Valor: R\$ 1.390.000,00 Área construída: 192,00m<sup>2</sup> Ind. Fiscal: 789,30</p>

# ANEXO II

## Relatórios estatísticos e regressão linear



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0006390-07.2014.8.16.0185
Modelo:	MCDDM
Data do modelo:	quarta-feira, 18 de março de 2026
Tipologia:	Casas

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	Sim
Fator área	Numérica	Proxy		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 privativa	80,00	313,00	233,00	153,48
Fator área	0,92	1,14	0,22	1,04
Indice fiscal	719,04	1.217,44	498,40	983,23
Valor total	450.000,00	1.950.000,00	1.500.000,00	738.586,21

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8205363 / 0,8296339
Coefficiente de determinação:	0,6732798
Fisher - Snedecor:	17,17
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	2,098	3	0,699	17,173
Não Explicada	1,018	25	0,041	
Total	3,116	28		



9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor total}) = +11,86342307 + 0,004824177381 * \text{Area privativa} + 0,5512799732 / \text{Fator área} + 0,0003191534467 * \text{Indice fiscal}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +136311,6029 * e^{(+0,004824177381 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,5512799732 / \text{Fator área})} * e^{(+0,0003191534467 * \text{Indice fiscal})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor total} = +141977,3862 * e^{(+0,004824177381 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,5512799732 / \text{Fator área})} * e^{(+0,0003191534467 * \text{Indice fiscal})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor total} = +144897,9871 * e^{(+0,004824177381 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,5512799732 / \text{Fator área})} * e^{(+0,0003191534467 * \text{Indice fiscal})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	3,28	0,30
Fator área	1/x	0,30	76,73
Indice fiscal	x	1,08	29,26
Valor total	ln(y)	5,95	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,91	-0,02	0,81
Fator área	x2	-0,91	0,00	0,04	-0,72
Indice fiscal	x3	-0,02	0,04	0,00	0,11
Valor total	y	0,81	-0,72	0,11	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,79	0,08	0,55
Fator área	x2	0,79	0,00	0,05	0,06
Indice fiscal	x3	0,08	0,05	0,00	0,21
Valor total	y	0,55	0,06	0,21	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,10	13,21	-0,11	-0,8405%	-0,545673	0,02365400
2	13,57	13,58	-0,01	-0,0836%	-0,056177	0,00004000
3	13,14	13,30	-0,15	-1,1776%	-0,766866	0,04305600
4	14,48	14,12	0,36	2,5118%	1,802719	0,61891600
5	13,65	13,35	0,30	2,2067%	1,492787	0,07398600
6	13,51	13,61	-0,10	-0,7075%	-0,473708	0,00343300
7	13,53	13,69	-0,16	-1,1941%	-0,800439	0,01188100
8	13,97	14,18	-0,20	-1,4549%	-1,007336	0,18904200
9	13,24	13,30	-0,06	-0,4694%	-0,307879	0,00235200
10	13,38	13,38	0,00	0,0311%	0,020601	0,00003200
11	13,10	13,31	-0,21	-1,5812%	-1,026595	0,01738000
12	13,59	13,33	0,26	1,9344%	1,302818	0,03394100
13	13,12	13,14	-0,02	-0,1181%	-0,076769	0,00061300
14	13,38	13,27	0,12	0,8735%	0,579326	0,00632400
15	14,08	13,82	0,26	1,8338%	1,279239	0,23202900



16	13,96	13,86	0,10	0,7023%	0,485666	0,01062400
17	13,44	13,31	0,14	1,0116%	0,673916	0,01254300
18	13,27	13,28	-0,01	-0,0843%	-0,055457	0,00005200
19	13,49	13,72	-0,23	-1,7398%	-1,162744	0,03519800
20	13,12	13,20	-0,08	-0,5736%	-0,372909	0,00425900
21	13,42	13,36	0,05	0,4016%	0,266950	0,00295700
22	13,44	13,30	0,14	1,0547%	0,702666	0,01213000
23	13,50	13,61	-0,11	-0,8389%	-0,561240	0,00443900
24	13,22	13,38	-0,16	-1,2267%	-0,803463	0,02773400
25	13,25	13,39	-0,14	-1,0657%	-0,699620	0,00622400
26	13,51	13,21	0,30	2,2170%	1,484656	0,11998800
27	13,02	13,19	-0,17	-1,2981%	-0,837293	0,28280600
28	13,46	13,20	0,25	1,8909%	1,261095	0,04587400
29	13,12	13,48	-0,36	-2,7663%	-1,798270	0,03910500



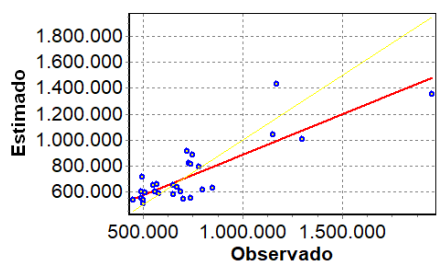
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	3
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

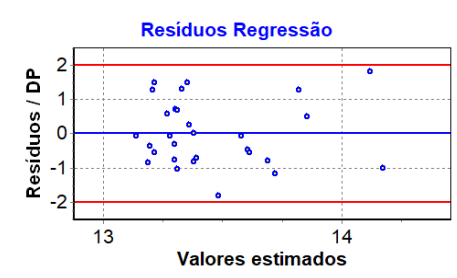


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

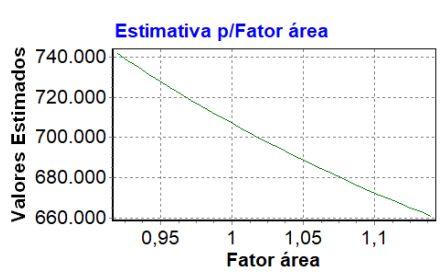
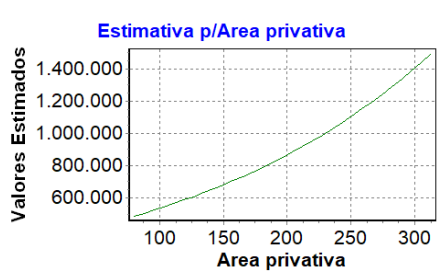
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

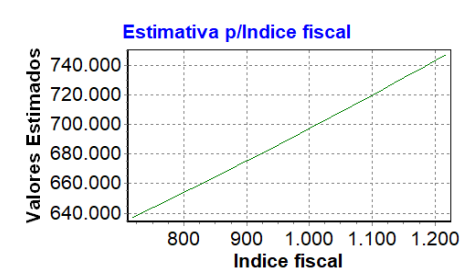


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Area privativa	Fator área	Índice fiscal	Valor total
1		120,00	1,02	719,04	490.000,00
2		180,00	1,06	1.023,13	780.000,00
3		100,00	0,98	1.217,44	510.000,00
4		286,00	1,13	1.217,44	1.950.000,00
5		134,00	1,05	989,10	849.000,00
6		187,00	1,07	1.023,13	738.000,00
7		205,00	1,08	1.023,13	750.000,00
8		313,00	1,14	998,98	1.170.000,00
9		110,00	1,00	1.104,36	560.000,00
10		123,00	1,03	1.217,44	650.000,00
11		120,00	1,02	1.023,13	490.000,00
12		125,00	1,03	1.023,13	799.000,00
13		100,00	0,98	719,04	500.000,00
14		108,00	0,99	1.023,13	650.000,00
15		255,00	1,11	719,04	1.300.000,00
16		250,00	1,11	912,25	1.150.000,00
17		128,00	1,04	932,01	690.000,00
18		120,00	1,02	932,01	579.000,00
19		220,00	1,09	912,25	720.000,00
20		104,00	0,99	857,36	499.000,00
21		141,00	1,06	932,01	670.000,00
22		111,00	1,00	1.104,36	690.000,00
23		190,00	1,07	998,98	730.000,00
24		140,00	1,06	1.005,57	550.000,00
25		145,00	1,03	912,25	567.000,00
26		95,00	0,96	998,98	740.000,00
27		80,00	0,92	1.057,16	450.000,00
28		101,00	0,98	912,25	700.000,00
29		160,00	1,05	1.005,57	498.000,00
30	*	192,00	1,07	789,30	1.390.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	470.038,37	489.575,48	499.646,49	9,33%	
Valor Médio	518.386,15	539.932,84	551.039,74	-	III
Valor Máximo	571.706,95	595.469,92	607.719,26	10,29%	



Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	110,40	Não
Fator área	1,00	Não
Indice fiscal	789,30	Não

- 19) **VALOR ARREDONDADO:**  
R\$ 520.000,00 (Quinhentos e Vinte Mil Reais)



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



4º REGISTRO DE IMÓVEIS  
Reg.:ENEIDE CUNICO SCHWAB  
C. P. F. 322.539.829-20

**REGISTRO GERAL**

FICHA

-1-

Rua Visconde do Rio Branco,1341 - 1º andar  
Comarca de Curitiba - Estado do Paraná

**MATRÍCULA Nº 71.303**

RUBRICA



**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote nº 28-C e 29-C, da subdivisão dos lotes 28 e 29, quadra nº 128, da **Planta Fazenda Boqueirão**, nesta Cidade, com 12,00 metros de frente para o lado par da Rua Carlos de Laet, por 30,50 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote fiscal sob nº 86.084.037 tributado em favor de Fabrício Sandrini, do lado esquerdo confronta com o lote fiscal sob nº 86.084.035, tributado em favor de Nelson Nilton Hadas, na linha de fundos mede 12,00 metros onde confronta com o lote fiscal sob nº 86.084.027 tributado em favor de Roberto Sergio Merolli, perfazendo a área total de 366,00m², contendo uma construção com a área de 110,40m², em madeira normal sob nº 3.812 da Rua Carlos de Laet, referido imóvel dista 28,00 metros da esquina com a Rua Salvador Ferrante. Indicação fiscal nº 86.084.036.000-6, do Cadastro Municipal. **PROPRIETÁRIO:** **ISIDORO KOMAVCZEWSKI**, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, portador da CI. nº 675.673/SSP/PR, CPF/MF nº 110.761.009-53, residente nesta Cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 12.708 do livro 3-F deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 18 de Outubro de 2006. REGISTRADORA:

**OBSERVAÇÃO:** Os elementos caracterizadores do imóvel desta matrícula foram fornecidos pelas partes nos termos do Provimento nº 79/2006, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1-71.303-**COMPRA E VENDA:** Protocolado sob nº 192.291, em 05/09/2006. Nos termos do Contrato Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças, datado de 25/08/2006, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, do qual uma via fica arquivada, **ESPÓLIO DE ISIDORO KOMAVCZEWSKI**, já qualificado, representado por seu inventariante **Wilson Bill**, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI. nº 743.398-0/SSP/PR, CPF/MF nº 171.762.559-20, residente e domiciliado na Rua Alcino Guanabara nº 1309, Hauer, nesta Cidade, de acordo com o Alvará Judicial nº 1546/2004, expedido pelo Juízo de Direito da 21ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR, o qual fica arquivado, vendeu o imóvel descrito nesta matrícula, a **VALDEMIR CAMPOS FONSECA**, brasileiro, comerciante, portador da CI. nº 4.453.552-1/SESP/PR, CPF/MF nº 760.825.049-68, e sua esposa **FÁTIMA MARIA DA SILVA FONSECA**, brasileira, do lar, portadora da CI. nº 6.175.449-0/SESP/PR, inscrita no CPF/MF nº 811.126.969-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em data de 04/01/1992, residentes e domiciliados na Rua Salvador Ferrante nº 1035, Vila Hauer, em Curitiba/PR. Valor da compra e venda: R\$62.000,00 (sessenta e dois mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Recursos próprios: R\$12.486,50; Valor Carta de Crédito Contemplada: R\$49.513,50. ITBI nº 35598/2006 (recolhido sobre a quantia de R\$62.000,00). Recolhido Funrejus no valor de R\$124,00, conforme guia aqui arquivada. Custas: 4312(vrc) R\$452,76. O referido

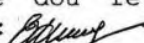
71.303

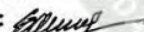
MATRÍCULA

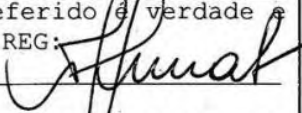
SEGUIE NO VERSO

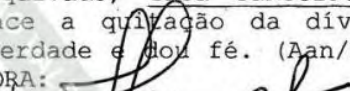


CONTINUAÇÃO

é verdade e dou fé.. (DA). Curitiba, 18 de Outubro de 2006.  
REGISTRADORA: 

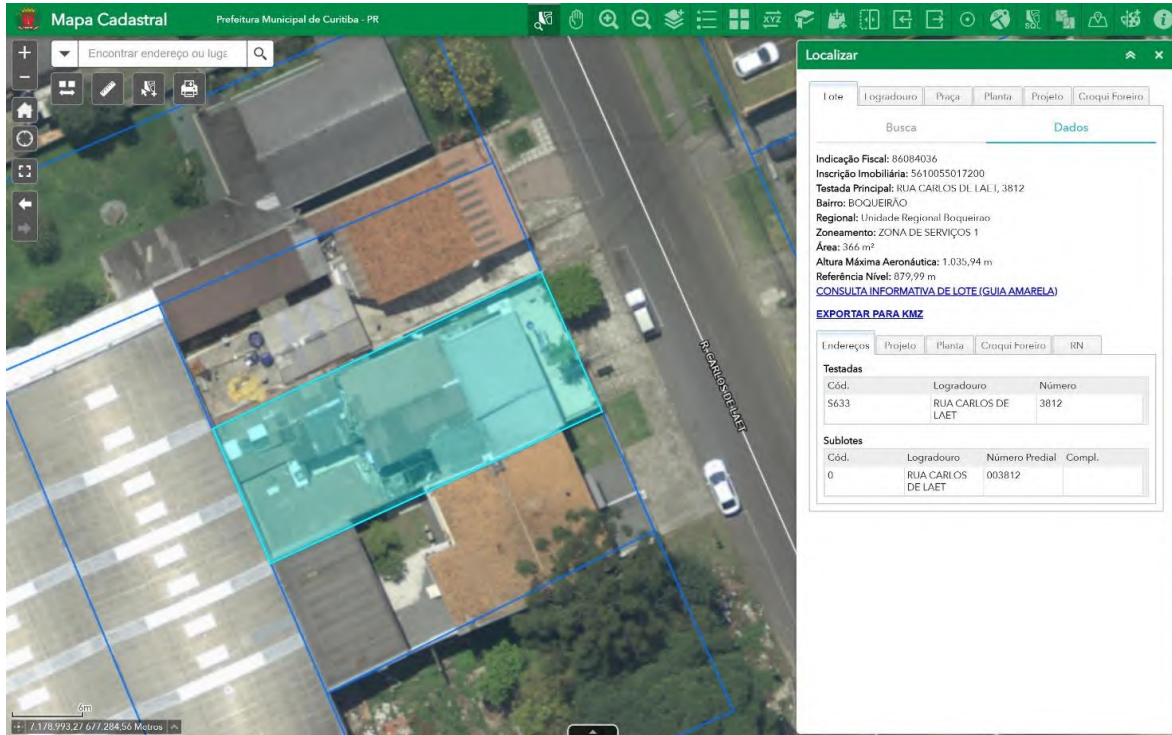
R.2-71.303-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Nos termos do título que deu origem ao registro nº 01 o(s) adquirente(s) devedor(es) fiduciante(s), lá mencionado(s), **alienou(aram) em caráter fiduciário o imóvel descrito nesta matrícula**, em favor do **BRDESCO CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 52.568.821/0001-22. Valor do saldo devedor: R\$47.389,50. Prazo: 84 meses. Taxa de juros: conforme consta no título. Demais condições constantes do contrato. Custas: 2156(vrc) R\$226,38. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 18 de Outubro de 2006.  
REGISTRADORA: 

Av.3-71.303-**ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL**: Protocolado sob nº 262.466, em 04/07/2013. Nos termos do requerimento e demais documentos comprobatórios aqui arquivados, averba-se que **BRDESCO CONSÓRCIOS LTDA**, teve sua razão social alterada para **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**. Custas:315- (vrc)-R\$44,41.O referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 11 de julho de 2013. REG: 

Av.4-71.303-**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Protocolado sob nº 262.466, em 04/07/2013. Nos termos do Instrumento Particular de Liberação de Imóvel Alienado Fiduciariamente em Garantia e Outras Avenças, datado de 03/04/2013, aqui arquivado, **fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-2**, face a quitação da dívida. Custas: 630(vrc)-R\$88,83. O referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 11 de julho de 2013. REGISTRADORA: 

SEGUE





**Mapa Cadastral** Prefeitura Municipal de Curitiba - PR

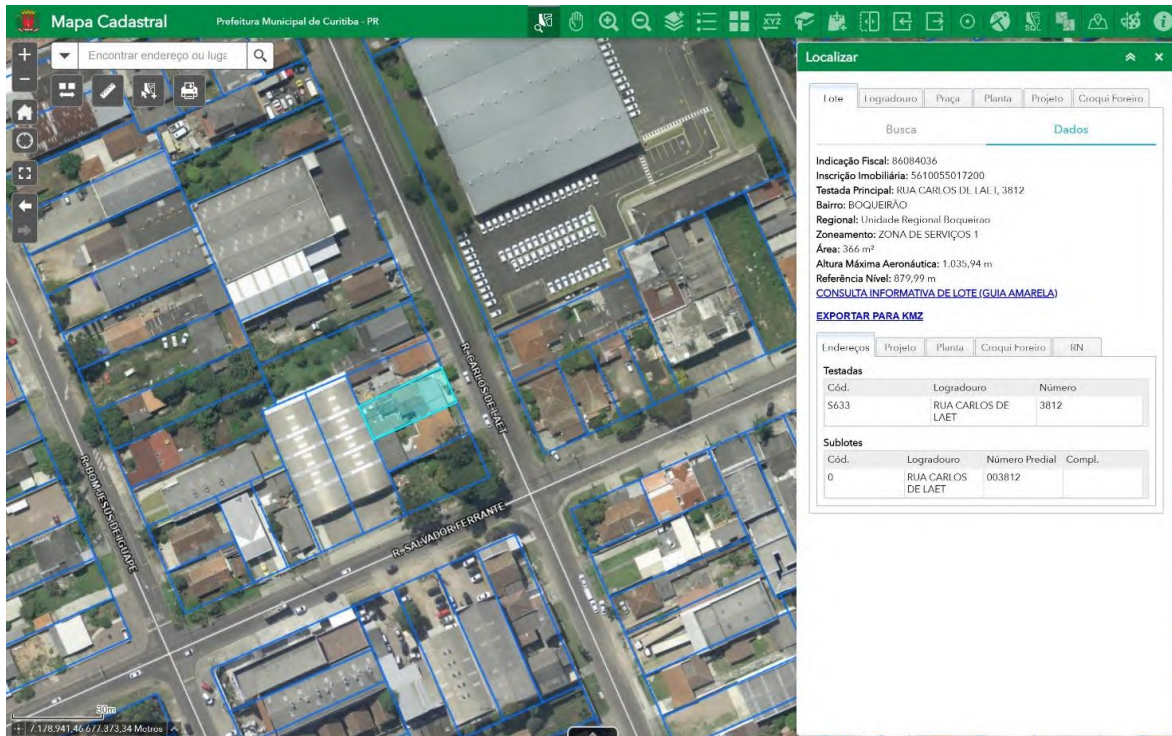
Encontrar endereço ou lugar

**Localizar**

Indicação Fiscal: 86084036  
Inscrição Imobiliária: 5610055017200  
Testada Principal: RUA CARLOS DE LAET I, 3812  
Bairro: BOQUEIRÃO  
Regional: Unidade Regional Boqueirão  
Zonamento: ZONA DE SERVIÇOS 1  
Área: 366 m²  
Altura Máxima Aeronáutica: 1.035,94 m  
Referência Nivel: 879,99 m  
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)

**EXPORTAR PARA KMZ**

Endereços	Projeto	Planta	Croqui Foreiro	RN
<b>Testadas</b>				
Cód.	Logradouro	Número		
S633	RUA CARLOS DE LAET	3812		
<b>Sublotes</b>				
Cód.	Logradouro	Número Predial	Compl.	
0	RUA CARLOS DE LAET	003812		



**Mapa Cadastral** Prefeitura Municipal de Curitiba - PR

Encontrar endereço ou lugar

**Localizar**

Indicação Fiscal: 86084036  
Inscrição Imobiliária: 5610055017200  
Testada Principal: RUA CARLOS DE LAET I, 3812  
Bairro: BOQUEIRÃO  
Regional: Unidade Regional Boqueirão  
Zonamento: ZONA DE SERVIÇOS 1  
Área: 366 m²  
Altura Máxima Aeronáutica: 1.035,94 m  
Referência Nivel: 879,99 m  
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)

**EXPORTAR PARA KMZ**

Endereços	Projeto	Planta	Croqui Foreiro	RN
<b>Testadas</b>				
Cód.	Logradouro	Número		
S633	RUA CARLOS DE LAET	3812		
<b>Sublotes</b>				
Cód.	Logradouro	Número Predial	Compl.	
0	RUA CARLOS DE LAET	003812		



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel



