



PODER JUDICIÁRIO

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

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 120.1 para instruir os **Autos nº 0016063-82.2018.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR (CNPJ 76.417.005/0001-86) em face de ACADEMIA DE TAEKWONDO E ARTES MARCIAIS ANDARDE LTDA. (CNPJ 04.060.997/0001-26) representada por MARCELO BARRETO DE MELLO, procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 80.247 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 92.141.038.087-8.

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 3233-6168
Curitiba - Pr

OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

001

MATRÍCULA Nº 80247

RUBRICA

IMÓVEL: Fração Ideal do solo e partes comuns de 0,0048793, que corresponderá a "RESIDÊNCIA Nº 88", do "CONDOMÍNIO GARIBALDI DAS ARAUCÁRIAS", o qual situar-se-á nesta Capital, com acesso ao referido Condomínio pela Avenida Anita Garibaldi nº 6.990, cuja Residência terá a área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 25,0000m², área de terreno de utilização exclusiva de 109,1200m², sendo 84,1200m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 48,7716m², perfazendo a quota de terreno de subdivisão do Lote com a área de 203.822,50m², situado no Bairro Cachoeira, nesta Capital, de forma irregular, distante 272,00metros da esquina da Avenida Anita Garibaldi, lado par da Rua Ovídio Garcez (N267), medindo em duas linhas: 73,21metros e 243,72metros, respectivamente, onde confrontam com a Rua Ovídio Garcez (N267), confrontando no lado direito de quem da referida rua observa o imóvel e nos fundos com o lote 09 (Rua sem denominação), onde mede no lado direito 105,21metros e nos fundos onde mede em seis linhas: 3,90metros; 82,24metros; 7,83metros; 17,70metros; 5,50metros e 200,98metros, respectivamente, no lado esquerdo confronta com o lote 01 onde mede 97,30metros, fechando o perímetro e perfazendo a área total de 32.359,38m². Indicação Fiscal nº 92-141.038.000.

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: Residência nº 88 do "CONDOMÍNIO GARIBALDI DAS ARAUCÁRIAS", situado nesta Capital, com a área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 25,0000m², área de terreno de utilização exclusiva de 109,1200m², sendo 84,1200m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 48,7716m², perfazendo a quota de terreno de 157,8916m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 80247 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF: 92.141.038.087-8. Índice Fiscal: 461,07.

Localização: Rua Frederico Stella, 400 - Cachoeira, Curitiba - PR.



VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA FACHADA DO CONDOMÍNIO

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando elaborou-se um espaço amostral composto por 16 (dezesesseis) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:



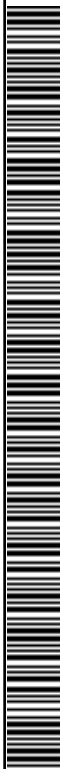
Nº	VALOR OFERTA	ÁREA PRIV.	ÁREA TOTAL	DORM.	VAGA	IDADE	IND.FISCAL	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	76,03	109,12	2,00	1,00	15,00	461,07	
1	696.000,00	128,00	120,00	3,00	3,00	17,00	461,07	5.437,50
2	650.000,00	120,00	162,00	3,00	2,00	19,00	461,07	5.416,67
3	850.000,00	156,00	156,00	3,00	2,00	1,00	461,07	5.448,72
4	599.000,00	100,00	140,00	3,00	3,00	10,00	461,07	5.990,00
5	890.000,00	175,00	175,00	3,00	4,00	4,00	461,07	5.085,71
6	1.250.000,00	187,00	220,00	3,00	2,00	1,00	461,07	6.684,49
7	530.000,00	105,00	120,00	2,00	1,00	9,00	461,07	5.047,62
8	899.000,00	161,00	113,00	3,00	2,00	17,00	461,07	5.583,85
9	599.000,00	99,00	141,00	3,00	2,00	1,00	461,07	6.050,51
10	680.000,00	119,00	184,00	3,00	4,00	9,00	461,07	5.714,29
11	680.000,00	108,00	108,00	3,00	1,00	1,00	461,07	6.296,30
12	890.000,00	183,00	262,00	2,00	4,00	11,00	461,07	4.863,39
13	750.000,00	119,00	120,00	3,00	4,00	11,00	461,07	6.302,52
14	700.000,00	119,00	119,00	3,00	1,00	2,00	461,07	5.882,35
15	1.290.000,00	200,00	125,00	3,00	3,00	8,00	461,07	6.450,00
16	540.000,00	74,00	74,00	3,00	1,00	17,00	461,07	7.297,30

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

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de inferência estatística e regressão linear, utilizando método comparativo, vistoria externa *in loco*, vistoria aérea com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 80.247 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e Oitenta Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

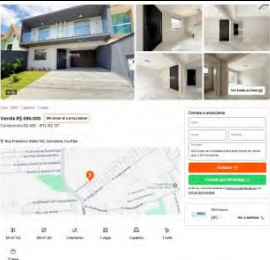
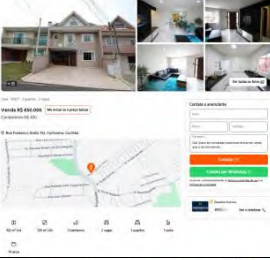
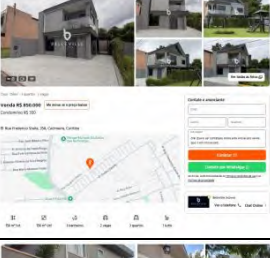
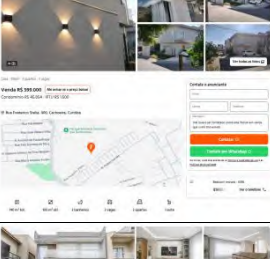
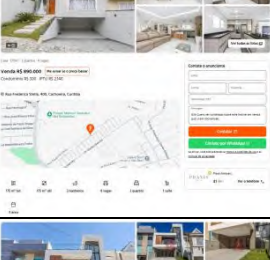
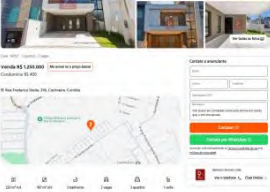
MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



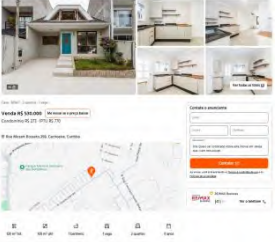
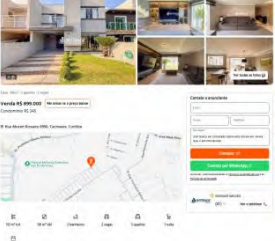
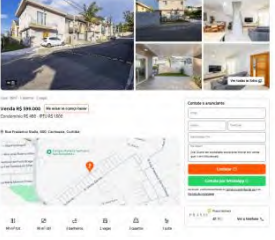
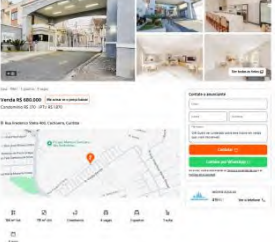
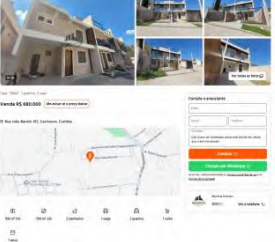
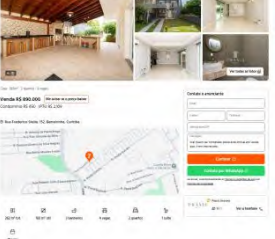
ANEXO I

Pesquisa de Mercado



	<p>AMOSTRA 01 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-duplex-3-quartos-quintal-a-venda-cachoeira-3004318798.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 696.000,00 Área privativa: 128,00m² Área total: 120,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 3 - Idade: 17anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 02 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-120-m-por-r-3006657984.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 650.000,00 Área privativa: 120,00m² Área total: 162,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 2 - Idade: 19anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 03 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-3-quartos-no-bairro-barrei-3030052491.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 850.000,00 Área privativa: 156,00m² Área total: 156,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 2 - Idade: 1anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 04 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-sobrado-em-condominio-fechado-portaria-3032578446.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 599.000,00 Área privativa: 100,00m² Área total: 140,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 3 - Idade: 10anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 05 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-fechado-a-venda-com-3-quart-2994799626.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 890.000,00 Área privativa: 175,00m² Área total: 175,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 4 - Idade: 4anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 06 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-cachoeira-187m-3-quartos-1-suite-3009601764.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.250.000,00 Área privativa: 187,00m² Área total: 220,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 2 - Idade: 1anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>



	<p>AMOSTRA 07 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garibaldi-das-azaleias-casa-2-quartos-1-vaga-de-3020330534.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 530.000,00 Área privativa: 105,00m² Área total: 120,00m² Dorm.: 2 - Vagas: 1 - Idade: 9anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 08 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-160-m-por-r\$-3014095435.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 899.000,00 Área privativa: 161,00m² Área total: 113,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 2 - Idade: 17anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 09 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-condominio-fechado-3-quartos-suite-3030488882.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 599.000,00 Área privativa: 99,00m² Área total: 141,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 2 - Idade: 1anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 10 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-fechado-com-65m2-de-terreno-3002312476.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 680.000,00 Área privativa: 119,00m² Área total: 184,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 4 - Idade: 9anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 11 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-108-m-por-r\$-2958620859.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 680.000,00 Área privativa: 108,00m² Área total: 108,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 1 - Idade: 1anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 12 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-condominio-fechado-2-quartos-suite-3029783100.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 890.000,00 Área privativa: 183,00m² Área total: 262,00m² Dorm.: 2 - Vagas: 4 - Idade: 11anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>

	<p>AMOSTRA 13 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-fechado-com-3-quartos-1-suite-a-3010404422.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 750.000,00 Área privativa: 119,00m² Área total: 120,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 4 - Idade: 11anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 14 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-no-condominio-garibaldi-das-azaleias-a-venda-3027016509.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 700.000,00 Área privativa: 119,00m² Área total: 119,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 1 - Idade: 2anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 15 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-200-m-por-r\$-3004701276.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.290.000,00 Área privativa: 200,00m² Área total: 125,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 3 - Idade: 8anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>
	<p>AMOSTRA 16 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cachoeira-3032911676.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14 Valor: R\$ 540.000,00 Área privativa: 74,00m² Área total: 74,00m² Dorm.: 3 - Vagas: 1 - Idade: 17anos - Ind. Fiscal: 461,07</p>

ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0016063-82.2018.8.16.0185
Modelo:	MCDDM
Tipologia:	Casas

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Indice fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	74,00	200,00	126,00	134,56
Area total	74,00	262,00	188,00	146,19
Dormitórios	2,00	3,00	1,00	2,88
Vagas de garagem	1,00	4,00	3,00	2,44
Idade aparente	1,00	19,00	18,00	8,63
Valor total	530.000,00	1.290.000,00	760.000,00	780.812,50

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9825377 / 0,9758689
Coefficiente de determinação:	0,9653804
Fisher - Snedecor:	55,77
Significância do modelo (%):	0,00

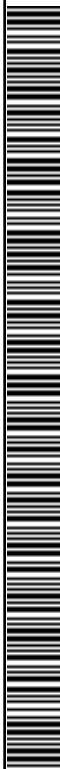
6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
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	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	55,771
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,000	15		

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

1/Valor total = +3,339182946E-06 -8,756520759E-09 * Area privativa -1,662582487E-05 / Area total -1,996421805E-07
 * Dormitórios -2,505650733E-08 * Vagas de garagem -1,002019048E-07 / Idade aparente

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-13,39	0,00
Area total	1/x	-1,12	28,70
Dormitórios	x	-2,96	1,43
Vagas de garagem	x	-0,89	39,18
Idade aparente	1/x	-1,43	18,33
Valor total	1/y	15,20	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

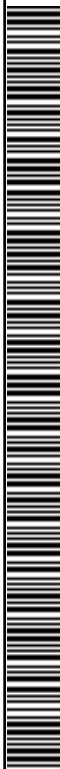
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	-0,59	-0,10	0,42	0,06	-0,94
Area total	x2	-0,59	0,00	0,24	-0,55	-0,18	0,49
Dormitórios	x3	-0,10	0,24	0,00	-0,02	0,24	-0,16
Vagas de garagem	x4	0,42	-0,55	-0,02	0,00	-0,40	-0,39
Idade aparente	x5	0,06	-0,18	0,24	-0,40	0,00	-0,18
Valor total	y	-0,94	0,49	-0,16	-0,39	-0,18	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,41	0,66	0,24	0,40	0,97
Area total	x2	0,41	0,00	0,09	0,68	0,63	0,34
Dormitórios	x3	0,66	0,09	0,00	0,10	0,04	0,68
Vagas de garagem	x4	0,24	0,68	0,10	0,00	0,71	0,27
Idade aparente	x5	0,40	0,63	0,04	0,71	0,00	0,41
Valor total	y	0,97	0,34	0,68	0,27	0,41	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000100	0,00000100	0,00000000	2,5733%	0,490638	0,00679100
2	0,00000200	0,00000200	0,00000000	0,4552%	0,092933	0,00368600
3	0,00000100	0,00000100	0,00000000	5,0254%	0,784578	0,04703600
4	0,00000200	0,00000200	0,00000000	0,5265%	0,116652	0,00093800
5	0,00000100	0,00000100	0,00000000	12,1050%	1,804935	0,20105500
6	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-9,6125%	-1,020501	0,20437400
7	0,00000200	0,00000200	0,00000000	2,1766%	0,544980	0,25330900
8	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-1,3459%	-0,198673	0,00382300
9	0,00000200	0,00000200	0,00000000	3,8526%	0,853514	0,11426300
10	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-1,7629%	-0,344035	0,01487600
11	0,00000100	0,00000200	0,00000000	-3,0439%	-0,594022	0,04441300
12	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-3,6550%	-0,544980	0,25330900
13	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-8,7760%	-1,552820	0,36421200
14	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-3,8352%	-0,727072	0,03055900
15	0,00000100	0,00000100	0,00000000	0,8956%	0,092136	0,00214000



16	0,00000200	0,00000200	0,00000000	0,8209%	0,201738	0,01836400
----	------------	------------	------------	---------	----------	------------



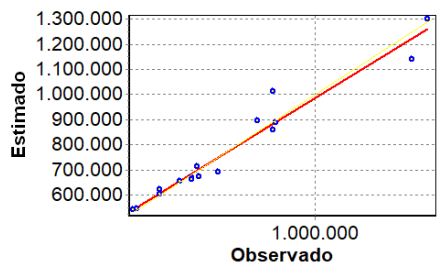
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	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

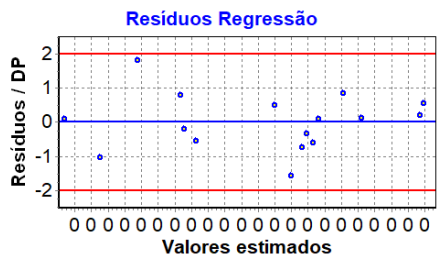


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

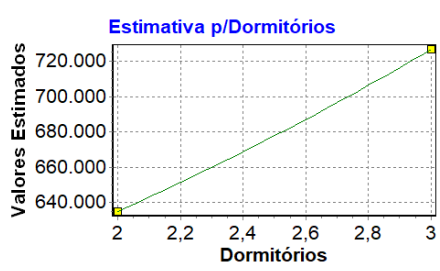
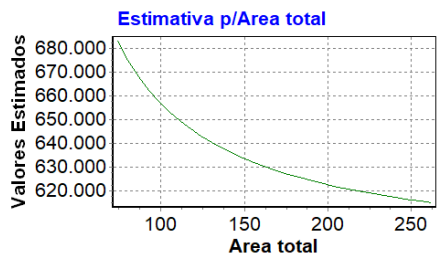
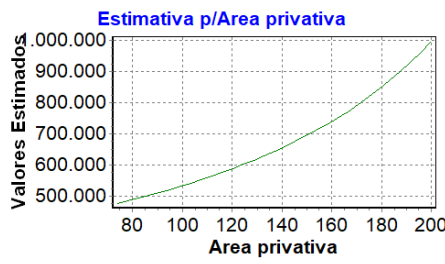
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

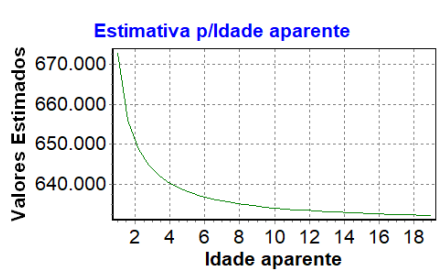
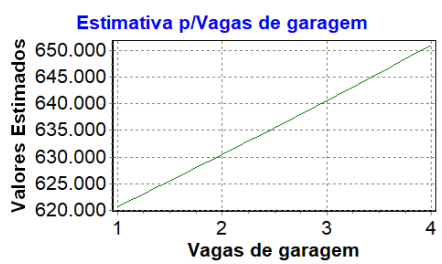


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Area total	Dormitórios	Vagas de garagem	Idade aparente	Indice fiscal	Valor total
1		128,00	120,00	3	3	17	461,07	696.000,00
2		120,00	162,00	3	2	19	461,07	650.000,00
3		156,00	156,00	3	2	1	461,07	850.000,00
4		100,00	140,00	3	3	10	461,07	599.000,00
5		175,00	175,00	3	4	4	461,07	890.000,00
6		187,00	220,00	3	2	1	461,07	1.250.000,00
7		105,00	120,00	2	1	9	461,07	530.000,00
8		161,00	113,00	3	2	17	461,07	899.000,00
9		99,00	141,00	3	2	1	461,07	599.000,00
10		119,00	184,00	3	4	9	461,07	680.000,00
11		108,00	108,00	3	1	1	461,07	680.000,00
12		183,00	262,00	2	4	11	461,07	890.000,00
13		119,00	120,00	3	4	11	461,07	750.000,00
14		119,00	119,00	3	1	2	461,07	700.000,00
15		200,00	125,00	3	3	8	461,07	1.290.000,00
16		74,00	74,00	3	1	17	461,07	540.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	458.798,24	4,11%	
Valor Médio	478.459,53	-	III
Valor Máximo	499.881,40	4,48%	



Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	76,03	Não
Area total	109,12	Não
Dormitórios	2,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Idade aparente	15,00	Não

- 19) **AVALIAÇÃO:**
R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 3233-6168

Curitiba - Pr

OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

001

MATRÍCULA Nº 80247

RUBRICA

IMÓVEL: Fração Ideal do solo e partes comuns de 0,0048793, que corresponderá à "RESIDÊNCIA Nº 88", do "CONDOMÍNIO GARIBALDI DAS ARAUCÁRIAS", o qual situar-se-á nesta Capital, com acesso ao referido Condomínio pela Avenida Anita Garibaldi nº 6.990, cuja Residência terá a área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 25,0000m², área de terreno de utilização exclusiva de 109,1200m², sendo 84,1200m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 48,7716m², perfazendo a quota de terreno de 157,8916m². Dito Condomínio será construído sobre o Lote nº "02" (remanescente), oriundo da subdivisão do Lote com a área de 203.822,50m², situado no Bairro Cachoeira, nesta Capital, de forma irregular, distante 272,00metros da esquina da Avenida Anita Garibaldi, lado par da Rua Ovídio Garcez (N267), medindo em duas linhas: 73,21metros e 243,72metros, respectivamente, onde confrontam com a Rua Ovídio Garcez (N267), confrontando no lado direito de quem da referida rua observa o imóvel e nos fundos com o lote 09 (Rua sem denominação), onde mede no lado direito 105,21metros e nos fundos onde mede em seis linhas: 3,90metros; 82,24metros; 7,83metros; 17,70metros; 5,50metros e 200,98metros, respectivamente, no lado esquerdo confronta com o lote 01 onde mede 97,30metros, fechando o perímetro e perfazendo a área total de 32.359,38m². Indicação Fiscal nº 92-141.038.000.

PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO RICARDO DRESCH, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, inscrito no CPF/MF. nº 016.343.339-93, C.I. 1.262.466-Pr., residente e domiciliado na Rua Fernando Simas nº 1.131, nesta cidade de Curitiba - PR.; STELLA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.944.118/0001-91, com sede na Avenida Vereador Toaldo Túlio nº 1390, Loja 13, nesta Capital e M.A.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 80.315.310/0001-34, com sede na Rodovia Estrada do Cerme, s/nº Km 20, na cidade de Campo Magro - PR.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 79.972 deste 9º Serviço Registrador.

OBSERVAÇÕES: As medidas e confrontações do imóvel acima descrito foram indicadas pelos interessados conforme determina o provimento 60/2005 da Corregedoria de Justiça deste Estado. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de março de 2007. (a) Registrador.acg.-

R.1/80.247.- Protocolizado sob nº 178.968 em 05/03/2007. Conforme Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às folhas nº 016/037 do Livro nº 1736-N, em data de 02 de março de 2007, pelo 7º Tabelião desta Capital, o imóvel objeto desta matrícula ficou pertencendo exclusivamente para: M.A.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, acima qualificada, sem valor declarado e sem condições. Não incide Funrejus. Custas: R\$ 66,15=(630VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 05 de março de 2007. (a) Registrador.acg.-

R.2/80.247.- Protocolizado sob nº 179.527 em 02/04/2007. De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às folhas nº 010/012 do Livro nº 477-N, em 15 de março de 2007, pelo 11º Tabelião desta Capital; M.A.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta Matrícula para: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF. nº 77.960.508/0001-66, com sede na Rua Marechal Deodoro nº 235, 3º Andar, Conjunto nº 301, nesta cidade de Curitiba - PR., pelo preço certo e ajustado de R\$ 19.000,00, sem condições. GUIA-ITBI nº 12355, sobre a avaliação de R\$ 19.000,00. CND/INSS sob nº 8132007-14001130, emitida em 04/04/2007, arquivada nesta Serventia e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº 103D.0732.82AC.38BC, emitida em 22/09/2006, esta constante da Escritura. Foi recolhido o Funrejus, conforme guia arquivada. Custas R\$ 429,66=(4092VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 02 de abril de 2007. (a) Registrador.acg.-

SEGUIE NO VERSO

80247
Nº MATRÍCULA

R.3/80.247.- Protocolizado sob nº 608 em 28/02/2012.- De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, lavrada às folhas 108/110 do Livro 479-N, em data de 30 de março de 2007, pelo 11º Tabelionato, desta cidade; EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: **FABIO LUIZ BERNARDI**, brasileiro, analista contábil, inscrito no CPF/MF. nº 022.058.679-97, C.I.7.005.987-8/SSP-PR, casado com **DANIELLE ALVES BERNARDI**, pelo regime da comunhão parcial de bens em data de 07/02/2004, residente e domiciliado na Rua Porto Alegre do Norte, nº 483, Jardim Curitiba, na cidade de Colombo - PR, pelo preço certo e ajustado de **R\$42.422,00**, pagos da seguinte forma:- R\$6.271,75, pagos anteriormente pelo outorgado comprador, em moeda corrente nacional, dando-se quitação, e o saldo de R\$36.150,25 o outorgado comprador obriga-se e compromete-se a pagar em 115 (cento e quinze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de R\$314,35 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 05 de abril de 2007 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, parcelas essas que ficam representadas por notas promissórias, emitidas no ato da escritura pelo comprador em favor da outorgante vendedora, as quais ficam vinculadas a referida escritura, ficando a presente venda gravada com **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, nos termos dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro.- GUIA-ITBI nº 0005341/2012.- CND/INSS nº 305002012-14001011 emitida em 25/02/2012 e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 69E7.69C9.433C.BD54 emitida em 25/11/2011, as quais ficam arquivadas nesta Serventia.- Foi recolhido o valor de R\$84,84, destinado ao Funrejus através da guia 06098064100073771.- Foi emitida por esta Serventia a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI.- Custas:- R\$607,99=(4.312VRC).- Selo:- R\$2,69.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 09 de março de 2012.- (a) Registrador.-atf

R.4/80.247.- Protocolizado sob nº 255.448 em 02/05/2016. De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, com Sub-rogação de Clausula Resolutiva, lavrada às folhas 192/194 do Livro nº 759-N, em data de 08 de março de 2012, pelo 11º Tabelionato desta cidade, da qual uma fotocópia fica arquivada nesta serventia; FABIO LUIZ BERNARDI, já qualificado, e sua esposa DANIELLE ALVES BERNARDI, brasileira, assistente administrativa, inscrita no CPF/MF. nº 006.594.509-33, C.I nº 7.638.419-3/SSP-PR, venderam o imóvel objeto desta matrícula para: **HELTON SCHNITZLER**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, designer, inscrito no CPF/MF. nº 041.488.289-00, C.I. 8.570.966-6/SSP-PR, residente e domiciliado na Rua João Schleder Sobrinho, nº 1610, Boa Vista, nesta cidade de Curitiba - PR, pelo preço certo e ajustado de **R\$42.422,00**, na seguinte forma: a) **R\$20.013,35 pagos anteriormente em moeda corrente nacional, contada e achada exata, da qual os vendedores dão ao comprador a mais ampla quitação;** b) **R\$22.408,65, refere-se ao saldo devedor com a anuente/concordante "Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda", que foi assumido integralmente no ato da escritura pelo comprador, no que obriga-se e compromete-se a pagar na forma constante da escritura, ou seja 55 parcelas mensais, consecutivas e atualizadas ate a data da escritura no valor de R\$407,43 cada uma, com o vencimento da primeira delas no dia 05/04/2012 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; permanecendo as mesmas notas promissórias já emitidas anteriormente; sendo que o comprador tem conhecimento das datas de vencimento, bem como da forma da correção das referidas notas promissórias, que são subrogadas integralmente.** GUIA-ITBI nº 15334/2016, recolhida no valor de R\$1.819,80, sobre a avaliação de R\$67.400,00. Foi recolhido o valor de R\$84,84, destinado ao Funrejus através da guia 11062082600073771. **OBSERVAÇÃO: Em referida escritura, constou que compareceu na qualidade de interveniente/concordante: Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda, já qualificada.** Código Hash: 81c7. 2bba. 0fdc. ea58. 5393. bfe5. 87e6. 72dd. bda5. c9a3; 521f. ddde. c469. 8cdf. 6540. 1777. c444. e61b. 9ce2; 08f1. 981b. 51d0. 7000. 6506. f365. 4c9a. dc19. b95e. 0ef9 Foi emitida por esta Serventia a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI. Custas: R\$784,79=(4.312VRC) - Selo: R\$4,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de maio de 2016. (a) Registrador.-bv

AV.5/80.247.- Protocolizado sob nº 255.449 em 02/05/2016. De conformidade com documentos que ficam arquivados nesta serventia averba-se o cancelamento da cláusula resolutiva constante dos registros nºs 03 e 04 desta matrícula face à quitação total da dívida. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, Alínea "b", item 04, da Lei nº 12.216/98.- Custas: R\$114,66=(630VRC) - Selo: R\$4,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de maio de 2016. (a) Registrador.-bv

AV.6/80.247.- Protocolizado sob nº 256.147 em 02/06/2016 (reapresentado em 16/06/2016). De conformidade com documentos que ficam arquivados nesta serventia averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente tem como localização oficial a Rua Ovídio Garcez, lado ímpar, nº 445, faz testada para a Rua Frederico Stella nº 400 e Rua Mozart Rossetto nº 395 desta cidade. Foi recolhido o Funrejus no valor de R\$14,33, conforme guia arquivada. Custas: R\$57,33=(315VRC) - Selo: R\$4,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de junho de 2016. (a) Registrador.-bk

SEGUE

MATRÍCULA

80.247

RUBRICA

FICHA

002

AV.7/80.247.-Protocolizado sob nº 256.147 em 02/06/2016 (reapresentado em 16/06/2016). De conformidade com documentos que ficam arquivados nesta serventia **averba-se** o casamento do proprietário **HELTON SCHNITZLER** com **LUCIANA DE PROENÇA SCHNITZLER**, brasileira, empresária, inscrita no CPF. nº 046.852.069-40, CI.RG nº 9.512.702-9-SESP/PR, pelo regime de comunhão parcial de bens, em data de 10 de novembro de 2012. Foi recolhido o Funrejus no valor de R\$2,73, conforme guia arquivada. Custas: R\$10,92=(60VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de junho de 2016.(a) Registrador.bk

AV.8/80.247.- Protocolizado sob nº 260.531 em 14/12/2016. De conformidade com documentos que ficam arquivados nesta serventia **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado com a Indicação Fiscal sob nº **92.141.038.087-8**. Foi recolhido o Funrejus no valor de R\$14,33, conforme guia arquivada. Custas: R\$57,33=(316VRC) – Selo: R\$4,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de dezembro de 2016.(a) Registrador.-gm

R.9/80.247.- Protocolizado sob nº 260.531 em 15/12/2016. De conformidade com Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, firmado na cidade de Poá-SP, aos 25 de novembro de 2016, do qual uma via fica arquivada nesta serventia, **HELTON SCHNITZLER**, já qualificado, no ato do contrato assistido por sua esposa **LUCIANA DE PROENÇA SCHNITZLER**, brasileira, psicóloga, inscrita no CPF/MF. nº 046.852.069-40, C.I. 9.512.702-9/SESP-PR, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: MARCELO BARRETO DE MELLO**, empresário, inscrito no CPF/MF. nº 023.650.239-59, C.I. 5.437.254-0/SESP-PR e sua esposa **BRENDA PANKIEWICZ BARRETO DE MELLO**, secretária, inscrita no CPF/MF. nº 007.545.689-38, C.I. 8.146.786-2/SESP-PR, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em data de 13/01/2016, residentes e domiciliados na Rua Frederico Stella, nº 400, casa 95, Cachoeira, nesta cidade de Curitiba - PR, pelo preço de **R\$110.000,00. CONDIÇÕES: A alienação fiduciária fiduciária a seguir registrada. GUIA-ITBI nº 44381/2016, recolhida no valor de R\$550,00, sobre a avaliação de R\$110.000,00. Foi recolhido o valor de R\$220,00, destinado ao Funrejus através da guia 24000000002141761-3. Código Hash: a6af. 8a52. 7e18. ac2c. 5469. 1789. 3726. b163. 15c8. 4713; 1eaa. 6291. 27ed. c132. 01ba. 6ed7. 20ca. 0999. 3855. 7bf7; 8b2d. 5a03. 6bca. e157. 2c40. 1778. 238b. cfad. 8c7f. 2b10; f146. d1a7. dcd4. d6b6. 3832. 5c7e. 518b. 0e98. c1f2. fd9e. Foi emitida por esta Serventia a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI. Custas: R\$784,78=(4.312VRC) - Selo: R\$4,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de dezembro de 2016.(a) Registrador.-gm**

R.10/80.247.- Protocolizado sob nº 260.531 em 15/12/2016. **TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De conformidade com o mesmo Contrato mencionado no registro nº 09 acima. **DEVEDORES FIDUCIANTES: MARCELO BARRETO DE MELLO e sua esposa BRENDA PANKIEWICZ BARRETO DE MELLO**, já qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.776/0001-01, com sede na Avenida Antonio Massa, nº 361, Poá, na cidade de São Paulo - SP. **VALOR DA DÍVIDA: R\$76.414,64 do Grupo 00115 – Cota 290. PRAZO: 81 meses.** Demais cláusulas e condições do referido Contrato. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, alínea "b", item 11, da Lei nº 12.216/98. Custas: R\$392,40=(2.156VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de dezembro de 2016.(a) Registrador.-gm

R.11/80.247.-Protocolizado sob nº 322.563 em 06/10/2022. **PENHORA:** De conformidade com termo de penhora nº 0016063-82.2018.8.16.0185.0005, expedido por determinação do Dr. Plínio Augusto Penteado de Carvalho MM. Juiz de Direito da Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba – 2ª Vara - PROJUDI, em data de 05 de agosto de 2022, extraído dos autos de Execução Fiscal – Dívida ativa sob nº 0016063-82.2018.8.16.0185, recebidos via mensageiro, em 06 de outubro de 2022, os quais ficam arquivados, em que é **EXEQUENTE:MUNICIPIO DE CURITIBA**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 76.417.005/0001-86, com sede na Avenida Cândido de Abreu, nº 823, null, Centro Cívico, nesta cidade de Curitiba - PR **EXECUTADO: ACADEMIA DE TAEKWONDO E ARTES MARCIAIS ANDRADE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 04.060.997/0001-26, com sede na Rua Mateus Leme, 937 casa, Centro Cívico, nesta cidade de Curitiba - PR. **VALOR DA CAUSA: R\$8.090,14** (oito mil e noventa reais e quatorze centavos). A verba devida ao **funrejus** no valor de R\$16,18,

SEGUIE NO VERSO



CONTINUAÇÃO

bem como as **custas regimentais** de R\$112,92=(378VRC) (incluso iss, fundep, selo funarpen, prenotação e arquivamento), **a serem recolhidos**, deverão ser incluídas 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 - Código nº F400n.920LX.z2sn2-aiqPW.EbKph. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 18 de outubro de 2022. (a) _____

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

SEGUE



Localizar

Indicação Fiscal: 92141038
 Inscrição Imobiliária: S120024104200
 Testada Principal: RUA OVIDIO GARCEZ, 445
 Bairro: CACHOEIRA
 Regional: Unidade Regional Boa Vista
 Zonamento: ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1
 Área: 32.359,38 m²
 Altura Máxima Aeronáutica: 1,082 m
 Referência Nivel: 1.003,1 m
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)
[EXPORTAR PARA KMZ](#)

Endereços	Projeto	Planta	Croqui Foreiro	RN
Testadas				
Cód.	Logradouro	Número		
N267	RUA OVIDIO GARCEZ	415		
N267A	RUA FREDERICO STELLA	400		
N254D	RUA MOZART ROSSLI IO	395		
Sublotes				
Cód.	Logradouro	Número Predial	Compl.	
0	RUA HRLDI RICO STELLA	000400		
1	RUA FREDERICO STELLA	000400		
2	RUA FREDERICO STELLA	000400		
3	RUA HRLDI RICO STELLA	000400		
4	RUA FREDERICO STELLA	000400		
5	RUA	000400		

Mapa Cadastral Prefeitura Municipal de Curitiba - PR

Encontrar endereço ou lugar

Localizar

ANEXO IV

Fotos do Imóvel



