



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. 81.1 para instruir os **Autos nº 0007622-83.2016.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR (CNPJ 76.417.005/0001-86) em face de OTAVIO ERNESTO MARCHESINI (CPF 503.699.469-87), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Parte ideal correspondente à 50% do imóvel de Matrícula nº 16.030 do 4º ri de Curitiba/PR, indicação fiscal 24.041.003.000-1.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA Titular: EDHMAR CUNICO C. P. F. 006418049/20	REGISTRO GERAL	FICHA 1
	MATRÍCULA N.º 16.030	RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-Lote nº08, da quadra nº18, da Planta Capanema, sita no Bairro do Capanema, nesta Capital, medindo 12,00m. de frente para a rua São Januário, antiga Rua nº5, da mencionada Planta, por 34,50m. de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, e 12,00m. de largura na linha de fundos, de forma retangular, com a área de 414,00m2, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº09, do lado esquerdo com o lote nº07, e na linha de fundos, com o lote nº14, contendo uma casa de alvenaria, sob nº626, da referida rua São Januário. Com a indicação fiscal de: 24-041-003.000-1.-PROPRIETÁRIOS: ROSA KOZIEN TORRES, e seu marido JOSÉ TORRES, brasileiros, casados, residentes e domiciliados, nesta Capital, na Rua Augusto Steinfeld, nº949-aptº 4, ela do lar, ele aposentado, portadores das S.T. nºs 102.131-Pr. e 82.885-Pr., respectivamente, inscritos no CPF/MF. sob nº 111.831369-00.-BRONISLAVA KOZIEN OLIVEIRA e seu marido SYLVIO SANTOS OLIVEIRA, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Maurício Nunes Garcia, nº280 apt. 309, ela do lar, filha de Jacob Kozien e Clara Kozien, ele aposentado, filho de Crozimbo Oliveira e Izabel Igenes Santos Oliveira, inscritos no CPF/MF. sob nº165.643.169-68; e MARIA DE LOURDES KOZIEN, brasileira, solteira, maior, capaz, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Visconde de Guarapuaiva, nº5.395, portadora da S.T./RG. nº235.362-Pr., do lar inscrita no CPF/MF. sob nº 003.048.169-49.-REGISTRO ANTERIOR:-nº3.620, do livro

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: PARTE IDEAL DE 50% do Lote nº 08, da quadra nº 18, da PLANTA CAPANEMA, sita no bairro do CAPANEMA, nesta capital, medindo 12,00m de frente para a Rua São Januário, por 34,50m de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, e 12,00m de largura na linha de fundos, de forma retangular, com a área de 414,00m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 16.030 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, IF: 24.041.003.000-1.

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU da Prefeitura de Curitiba, identificou-se a existência de uma residência em alvenaria, com aproximadamente 333,40m² de área construída total, idade de 23 anos e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples, justificando a utilização do fator de obsolescência e conservação (FOC) de 0,768. Localização: Rua São Januário, 626 – Jardim Botânico, Curitiba/PR, 80210-300.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



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

Nº	VALOR OFERTA	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA TOTAL	IND. FISCAL	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	333,40	414,00	963,85	
1	850.000,00	141,00	420,00	963,85	6.028,37
2	1.470.000,00	234,00	643,50	963,85	6.282,05
3	1.300.000,00	334,00	420,00	963,85	3.892,22
4	890.000,00	170,00	360,00	963,85	5.235,29
5	1.630.000,00	405,00	432,00	963,85	4.024,69
6	1.250.000,00	228,00	522,00	1.360,15	5.482,46
7	1.400.000,00	390,00	446,00	1.360,15	3.589,74
8	2.300.000,00	350,00	828,00	963,85	6.571,43
9	1.980.000,00	340,00	350,00	963,85	5.823,53
10	1.250.000,00	228,00	522,00	1.360,15	5.482,46
11	1.390.000,00	300,00	408,00	1.360,15	4.633,33
12	1.350.000,00	369,00	409,00	963,85	3.658,54
13	1.549.000,00	334,35	812,00	963,85	4.632,87
14	1.450.000,00	317,60	424,00	1.360,15	4.565,49
15	1.680.000,00	405,00	432,00	963,85	4.148,15
16	1.100.000,00	343,00	600,00	1.360,15	3.207,00
17	1.300.000,00	350,00	581,00	1.360,15	3.714,29
18	1.260.000,00	270,00	455,00	1.159,25	4.666,67
19	1.100.000,00	229,00	420,00	1.159,25	4.803,49
20	1.350.000,00	330,00	842,00	1.159,25	4.090,91
21	1.499.000,00	349,70	525,00	1.159,25	4.286,53
22	899.000,00	243,00	426,00	1.159,25	3.699,59
23	1.500.000,00	310,90	456,00	1.159,25	4.824,70

O valor do avaliando foi obtido por inferência estatística por meio de regressão linear, conforme dados do Anexo II – Relatórios estatísticos e regressão linear, aplicando-se o fator de obsolescência e conversão de 0,768. **Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado, através de inferência estatística e regressão linear, utilizando método comparativo, vistoria *in loco*, vistoria aérea com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 16.030 do 4º RI de Curitiba/PR, avalio a integralidade do imóvel por R\$ 1.150.000,00 (Um Milhão Cento e Cinquenta Mil Reais), e, desta forma, atribuo à PARTE IDEAL DE 50% o valor de R\$ 575.000,00 (Quinhentos e Setenta e Cinco Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

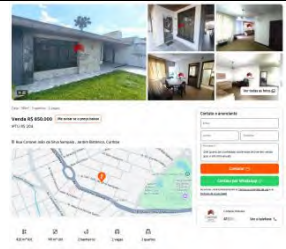
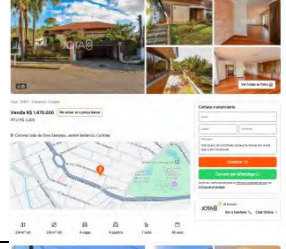
MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



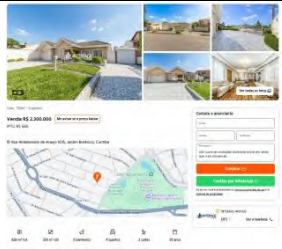
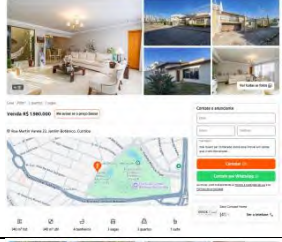
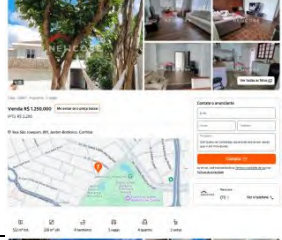
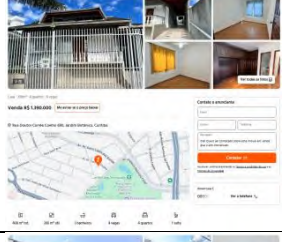
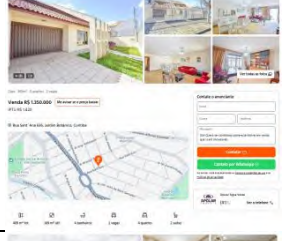
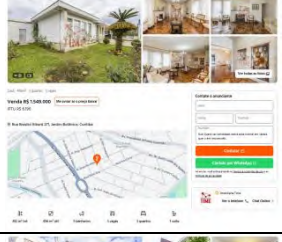
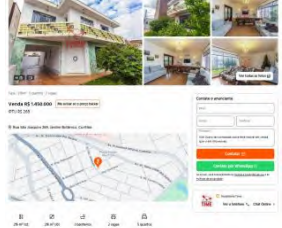
ANEXO I

Pesquisa de Mercado

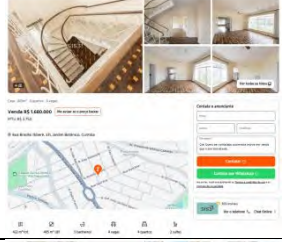
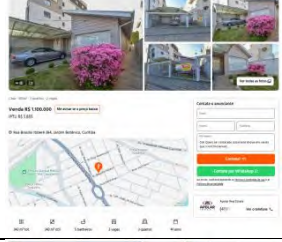


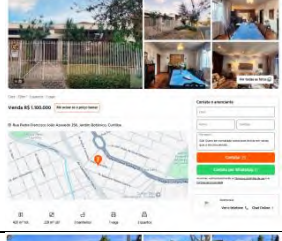
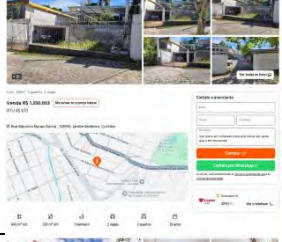
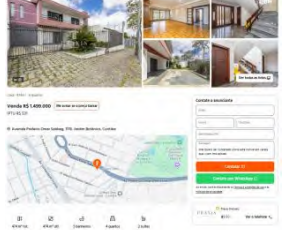


	<p>AMOSTRA 01 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-140-84m-3-quartos-a-venda-no-bairro-jardim-3022958320.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 850.000,00 Área construída: 141,00m² Área total: 420,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 02 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-botanico-3010121594.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.470.000,00 Área construída: 234,00m² Área total: 643,50m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 03 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-ao-lado-do-parque-jardim-botanico-3030398332.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.300.000,00 Área construída: 334,00m² Área total: 420,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 04 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-botanico-3005046687.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 890.000,00 Área construída: 170,00m² Área total: 360,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 05 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-residencia-botanico-2975542977.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.630.000,00 Área construída: 405,00m² Área total: 432,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 06 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-botanico-3026360858.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.250.000,00 Área construída: 228,00m² Área total: 522,00m² Ind.Fiscal: 1.360,15</p>
	<p>AMOSTRA 07 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/c-ca0968-jardim-botanico-casa-4-quartos-1-suite-2-2980579779.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.400.000,00 Área construída: 390,00m² Área total: 446,00m² Ind.Fiscal: 1.360,15</p>

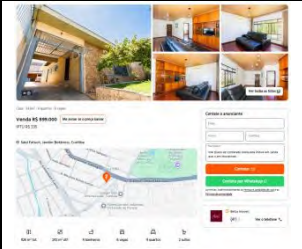
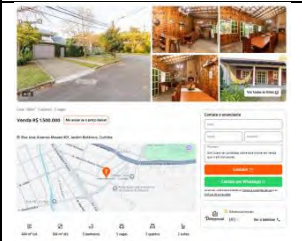


	<p>AMOSTRA 08 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-quartos-a-venda-350-m-por-r\$-2.300.000-3029671013.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 2.300.000,00 Área construída: 350,00m² Área total: 828,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 09 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-semimobiliada-2934450477.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.980.000,00 Área construída: 340,00m² Área total: 350,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 10 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-sao-joaquim-jardim-botanico-3004615290.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.250.000,00 Área construída: 228,00m² Área total: 522,00m² Ind.Fiscal: 1.360,15</p>
	<p>AMOSTRA 11 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-botanico-3008221088.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.390.000,00 Área construída: 300,00m² Área total: 408,00m² Ind.Fiscal: 1.360,15</p>
	<p>AMOSTRA 12 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-botanico-2985061160.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.350.000,00 Área construída: 369,00m² Área total: 409,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 13 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ca0326-casa-terrea-3-dormitorios-a-venda-com-piscina-3025946462.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.549.000,00 Área construída: 344,35m² Área total: 812,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 14 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ca0347-casa-a-venda-5-quartos-frente-rua-no-jardim-3026499470.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.450.000,00 Área construída: 317,60m² Área total: 424,00m² Ind.Fiscal: 1.360,15</p>



	<p>AMOSTRA 15 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-esquina-a-venda-no-jardim-botanico-curiti-2991139404.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.680.000,00 Área construída: 405,00m² Área total: 432,00m² Ind.Fiscal: 963,85</p>
	<p>AMOSTRA 16 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-botanico-3017619646.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.100.000,00 Área construída: 343,00m² Área total: 600,00m² Ind.Fiscal: 1.360,15</p>
	<p>AMOSTRA 17 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-de-350m-a-venda-no-jardim-botanico-3026877970.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.300.000,00 Área construída: 350,00m² Área total: 581,00m² Ind.Fiscal: 1.360,15</p>
	<p>AMOSTRA 18 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-classica-com-03-quartos-sendo-2-suites-e-edicula-3014518061.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.260.000,00 Área construída: 270,00m² Área total: 455,00m² Ind.Fiscal: 1.159,25</p>
	<p>AMOSTRA 19 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-curitiba-jardim-botanico-3-2971182050.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.100.000,00 Área construída: 229,00m² Área total: 420,00m² Ind.Fiscal: 1.159,25</p>
	<p>AMOSTRA 20 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-comercial-jardim-botanico-3-3025295599.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.350.000,00 Área construída: 330,00m² Área total: 842,00m² Ind.Fiscal: 1.159,25</p>
	<p>AMOSTRA 21 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/praxis-imoveis-vende-ou-aluga-ampla-casa-com-474m-3026800837.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.499.000,00 Área construída: 349,70m² Área total: 525,00m² Ind.Fiscal: 1.159,25</p>



	<p>AMOSTRA 22 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-botanico-3029236749.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 899.000,00 Área construída: 243,00m² Área total: 426,00m² Ind.Fiscal: 1.159,25</p>
	<p>AMOSTRA 23 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-5-dormitorios-a-venda-363-m-por-r\$-2966464593.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.500.000,00 Área construída: 310,90m² Área total: 456,00m² Ind.Fiscal: 1.159,25</p>



ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0007622-83.2016.8.16.0185
Modelo:	MCDDM
Tipologia:	Casas

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	21

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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
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	141,00	405,00	264,00	304,07
Area total	350,00	842,00	492,00	509,88
Indice fiscal	963,85	1.360,15	396,30	1.123,60
Valor total	850.000,00	2.300.000,00	1.450.000,00	1.416.571,43

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

Estadísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8770449 / 0,7543803
Coefficiente de determinação:	0,7692077
Fisher - Snedecor:	18,89
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	18,886
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	20		

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



1/Valor total = +1,167265043E-06 +0,0001208933631 / Area privativa -1,122924306E-07 * ln (Area total) - 0,00017539376 / Indice fiscal

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	6,92	0,00
Area total	ln(x)	-1,43	17,09
Indice fiscal	1/x	-1,17	25,97
Valor total	1/y	2,25	3,79

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,21	0,09	0,85
Area total	x2	-0,21	0,00	-0,00	-0,34
Indice fiscal	x3	0,09	-0,00	0,00	-0,06
Valor total	y	0,85	-0,34	-0,06	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,18	0,28	0,86
Area total	x2	0,18	0,00	0,08	0,33
Indice fiscal	x3	0,28	0,08	0,00	0,27
Valor total	y	0,86	0,33	0,27	0,00

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

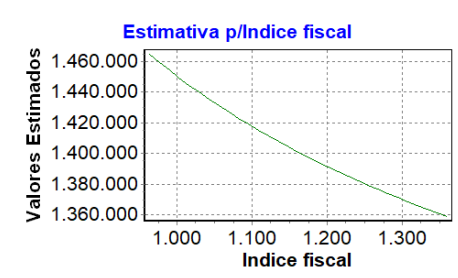
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000100	0,00000100	0,00000000	1,0245%	0,134656	0,01057600
2	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-14,0345%	-1,066641	0,07357600
3	0,00000100	0,00000100	0,00000000	13,0333%	1,120086	0,05742900
4	0,00000100	0,00000100	0,00000000	7,8436%	0,984606	0,15664400
5	0,00000100	0,00000100	0,00000000	1,8158%	0,124459	0,00096100
6	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-8,2323%	-0,735786	0,03493000
7	0,00000100	0,00000100	0,00000000	7,1413%	0,569884	0,02065900
8	0,00000000	0,00000100	0,00000000	-32,5279%	-1,580036	0,37563100
9	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-35,2459%	-1,988760	0,35482000
10	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-8,2323%	-0,735786	0,03493000
11	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-6,5117%	-0,523383	0,01574600
12	0,00000100	0,00000100	0,00000000	13,9210%	1,152057	0,07903600
13	0,00000100	0,00000100	0,00000000	7,9016%	0,569902	0,04394100
14	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-7,2450%	-0,558224	0,01700900
15	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-1,1960%	-0,079532	0,00039200
17	0,00000100	0,00000100	0,00000000	13,0288%	1,119692	0,07018900
18	0,00000100	0,00000100	0,00000000	2,1666%	0,192106	0,00061400
19	0,00000100	0,00000100	0,00000000	4,7830%	0,485784	0,00654700
20	0,00000100	0,00000100	0,00000000	15,4992%	1,282665	0,20252400
21	0,00000100	0,00000100	0,00000000	1,3149%	0,098002	0,00019500
23	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-7,5959%	-0,565750	0,00577200



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





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

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Area total	Índice fiscal	Valor total
1		141,00	420,00	963,85	850.000,00
2		234,00	643,50	963,85	1.470.000,00
3		334,00	420,00	963,85	1.300.000,00
4		170,00	360,00	963,85	890.000,00
5		405,00	432,00	963,85	1.630.000,00
6		228,00	522,00	1.360,15	1.250.000,00
7		390,00	446,00	1.360,15	1.400.000,00
8		350,00	828,00	963,85	2.300.000,00
9		340,00	350,00	963,85	1.980.000,00
10		228,00	522,00	1.360,15	1.250.000,00
11		300,00	408,00	1.360,15	1.390.000,00
12		369,00	409,00	963,85	1.350.000,00
13		334,35	812,00	963,85	1.549.000,00
14		317,60	424,00	1.360,15	1.450.000,00
15		405,00	432,00	963,85	1.680.000,00
16	*	343,00	600,00	1.360,15	1.100.000,00
17		350,00	581,00	1.360,15	1.300.000,00
18		270,00	455,00	1.159,25	1.260.000,00
19		229,00	420,00	1.159,25	1.100.000,00
20		330,00	842,00	1.159,25	1.350.000,00
21		349,70	525,00	1.159,25	1.499.000,00
22	*	243,00	426,00	1.159,25	899.000,00
23		310,90	456,00	1.159,25	1.500.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.396.690,24	6,25%	
Valor Médio	1.489.776,95	-	III
Valor Máximo	1.596.157,77	7,14%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	333,40	Não
Area total	414,00	Não
Índice fiscal	963,85	Não



19) **AVALIAÇÃO:**

VALOR MÉDIO	1.489.776,95
IDADE	23,00
% IDADE	32,86%
ROSS-HEIDECKE	0,71
FOC	0,768
VALOR DEPRECIADO	1.144.148,70
ATÉ 1%	1.155.590,18
ARREDONDADO	1.150.000,00
PARTE IDEAL 50%	575.000,00

Valor arredondado do imóvel = R\$ 1.150.000,00 (Um milhão cento e cinquenta mil reais)


Parte ideal de 50% = R\$ 575.000,00 (Quinhentos e setenta e cinco mil reais)

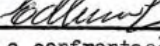


ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA Titular: EDHMAR CUNICO C. P. F. 008418049/20	REGISTRO GERAL	FICHA 1
	MATRÍCULA N.º 16.030	RUBRICA 

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-Lote nº08, da quadra nº18, da Planta Capanema, sita no Bairro do Capanema, nesta Capital, medindo 12,00m. de frente para a rua São Januário, antiga Rua nº5, da mencionada Planta, por 34,50m. de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, e 12,00m. de largura na linha de fundos, de forma retangular, com a área de 414,00m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº09, do lado esquerdo com o lote nº07, e na linha de fundos, com o lote nº14, contendo uma casa de alvenaria, sob nº626, da referida rua São Januário. Com a indicação fiscal de: 24-041-003.000-1.-**PROPRIETARIOS:** ROSA KOZIEN TORRES, e seu marido JOSÉ TORRES, brasileiros, casados, residentes e domiciliados, nesta Capital, na Rua Augusto Stiefeld, nº949-aptº 4, ela do lar, ele aposentado, portadores das C.I. nºs 102.131-Pr. e 82.885-Pr., respectivamente, inscritos no CPF/MF. sob nº 111.831369-00.-BRONISLAVA KOZIEN OLIVEIRA e seu marido SYLVIO SANTOS OLIVEIRA, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Maurício Nunes Garcia, nº280 ap. 309, ela do lar, filha de Jacob Kozien e Clara Kozien, ele aposentado, filho de Orozimbo Oliveira e Izabel Ignes Santos Oliveira; inscritos no CPF/MF. sob nº165.643.169-68; e MARIA DE LOURDES KOZIEN, brasileira, solteira, maior, capaz, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Visconde de Guarapuva, nº5.395, portadora da CI/RG. nº235.362-Pr., do lar inscrita no CPF/MF. sob nº 003.048.169-49.-**REGISTRO ANTERIOR:**-nº3.620, do livro 3-A, do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª.Circunscrição Imobiliária, desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. Curitiba 13 de Outubro de 1980. OFICIAL  (AAN)

OBSERVAÇÃO:-As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260,art. 21 § 1º de 16/12/1975, os quais se responsabilizam pelo suprimento.

R-1 - 16.030- COMPRA E VENDA:-Por Escritura Pública de compra e venda lavrada em 19 de Agosto de 1980, às fls 075, livro 164-N, nas notas do 8º Tabelionato desta Comarca, ROSA KOZIEN TORRES e seu marido JOSÉ TORRES, já qualificados; BRONISLAVA KOZIEN OLIVEIRA e seu marido SYLVIO SANTOS OLIVEIRA, já qualificados. e MARIA DE LOURDES KOZIEN, já qualificada, venderam o imóvel objeto desta matrícula, a OTAVIO ERNESTO MARCHESINI e MARIA EDUARDA DÓLIVEIRA MARCHESINI, brasileiros, menores, impúberes, naturais desta Capital, nascidos aos 18/12/1970 e 22/02/73, respectivamente, filhos de Waterloo Marchesini Junior, e Carmen Silvia Dóliveira Marchesini, inscritos como dependentes no CPF/MF. sob nº110.949.909-49; neste ato re-

16.030
MATRÍCULA

SEGUIE NO VERSO



CONTINUAÇÃO

presentados pelo pai: WATERLOO MARCHESINI JUNIOR, brasileiro, divorciado, advogado, portador da C.I. sob nº4933-OAB-Pr., e CPF. 110.949.909-49, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Eduardo Coulter, nº106. Pela importância de @ 1.300.000,00 sendo @800.000,00 pelo terreno já quitado.-Condições:-Usufruto Vitalício.-I.T.nº2222820-2.-Distr. 2141, em 26 de Setembro de 1980.Custas @ 2.371,00.-O referido é verdade e dou fé.Curitiba 13 de Outubro de 1980.OFICIAL *Willian*

R-2 -16.030- USUFRUTO:- Por Escritura Pública de compra e venda, com reserva de usufruto, lavrada em 19 de Agosto de 1980, às fls 075, livro 164-N, nas notas do 3º Tabelionato desta Comarca, WATERLOO MARCHESINI JUNIOR, acima qualificado, reservou para si, o usufruto vitalício, sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando como devedores, OTAVIO ERNESTO MARCHESINI e MARIA EDUARDA DOLIVEIRA MARCHESINI, já qualificados.-Distr. nº2141, em 26 de Setembro de 1980.-Custas @ 2.371,00.-O referido é verdade e dou fé.Curitiba 13 de Outubro de 1980.-OFICIAL *Willian* (AAN)

R.3-16.030-ARRESTO:Protocolado sob nº 202.213, em 21/11/2007. Nos termos do Auto de Arresto datado de 12/11/2007, expedido nos autos de execução fiscal nº 52.685/04, que fica arquivado, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas de Curitiba/PR, em que o MUNICÍPIO DE CURITIBA promove contra OTAVIO ERNESTO MARCHESINI; procedo ao registro do arresto do imóvel descrito nesta matrícula, levado a efeito naqueles autos. Total do Crédito exequendo: R\$1.201,95. Custas: Nihil. O referido é verdade e dou fé. (DZ) Curitiba, 23 de Novembro de 2007. REGISTRADORA: *Willian*


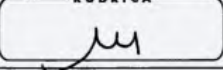
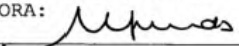
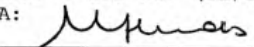


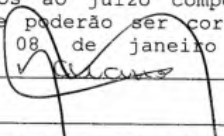
R.4-16.030-ARRESTO: Protocolado sob nº 207.760, em 14/07/2008. Nos termos do Auto de Arresto, datado de 25/06/2008, expedido nos autos de Execução Fiscal nº 59.529/2005, que fica arquivado, expedido pelo Juízo de Direito da Quarta Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas, do Foro Central da Região Metropolitana de Curitiba/PR, em que é exequente MUNICÍPIO DE CURITIBA, e executado: OTAVIO ERNESTO MARCHESINI; procedo ao registro do arresto do imóvel descrito nesta matrícula, levado a efeito naqueles autos. Total do Crédito exequendo: R\$2.353,49. Custas: Nihil. O referido é verdade e dou fé. (jlb/lm). Curitiba, 16 de julho de 2008. REGISTRADORA: *Willian*

R.5-16.030-ARRESTO:Protocolado sob nº 219.643 em 01/10/2009. Nos Termos do Auto de Arresto e Depósito, datado de 31/08/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas da Comarca de Curitiba-PR, aqui arquivados, extraídos dos autos nº 75.807/2008 em que o MUNICÍPIO DE CURITIBA move contra OTAVIO ERNESTO MARCHESINI, procedo ao registro de arresto do imóvel descrito nesta matrícula, levado a efeito naqueles autos. Valor Total do Crédito Exequendo: R\$2.654,26 em 10/09/2008. OBSERVAÇÃO: O valor do Funrejus deverá ser consignado na conta geral do processo e pago pela parte sucumbente, conforme segue *Willian*

SEGUI

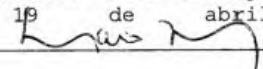
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

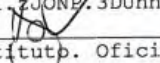


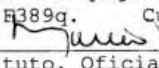
	Oficinas Nacionais do Sistema de Registro de Imóveis do Brasil	RUBRICA 	FOLHA -2- Matr. 16.030
CONTINUAÇÃO			
itens 21/22 da I.N. nº 01/99 do Conselho Diretor do Funrejus. Custas:Nihil. O referido é verdade e dou fé. (Jb/Is). Curitiba, 05 de outubro de 2009. REGISTRADORA: 			
Av.6-16.030- CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA :Protocolado sob nº 231.642 em data de 21/10/2010. Nos termos do Ofício nº 3.805/20010, datado de 13/10/2010, aqui arquivado, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, extraído dos Autos sob nº 52.685/2004, averba-se a conversão do arresto do R.3 em penhora. Custas: Nihil. OBSERVAÇÃO : O valor do Funrejus deverá ser consignado na conta geral do processo. O referido é verdade e dou fé. (Jb/Is). Curitiba, 22 de outubro de 2010. REGISTRADORA: 			
R.7-16.030- PENHORA :Protocolado sob nº 260.832, em 16/05/2013. Nos termos do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, datado de 21/03/2013, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, aqui arquivado, extraído dos autos de execução extrajudicial nº 81293/2009, em que o MUNICÍPIO DE CURITIBA move contra OTAVIO ERNESTO MARCHESINI, procedo ao registro da penhora do imóvel descrito nesta matrícula. Valor do crédito exequendo: R\$2.676,73. OBSERVAÇÃO : O valor do FUNREJUS deverá ser consignado na conta geral do processo. Custas: Nihil. O referido é verdade e dou fé. (Jb/Is). Curitiba, 20 de maio de 2013. REGISTRADORA: 			
Av.8-16.030- CASAMENTO : Protocolado sob nº 270.645 em 14/03/2014. Nos termos da certidão de casamento, extraída em 10/03/2014, do termo nº 12490, fls.200, de livro 35, no 2º Serviço de Registro Civil desta Comarca, aqui arquivada, averba-se que OTAVIO ERNESTO MARCHESINI e MELISSA JACYNTO LARA MARCHESINI, casaram-se em 29/10/2011, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens. Custas: 60(vrc)-R\$9,42. O referido é verdade e dou fé. (jb/vi). Curitiba, 24 de março de 2014. REGISTRADORA: 			
R-09/16.030- ARRESTO : Protocolado sob nº 309.577, em 08/12/2017. Procede-se ao presente registro, nos termos do Ofício nº 2202/2017, expedido em 20/10/2017, por Ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Jederson Suzin, extraído dos Autos de Ação de Execução Fiscal sob nº 0004785-70.2007.8.16.0185, oriundo da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de Curitiba-PR, na qual figura como Exequente o MUNICÍPIO DE CURITIBA, e como Executado OTAVIO ERNESTO MARCHESINI, para fazer constar o ARRESTO do imóvel da presente matrícula, para garantia a dívida de R\$4.965,41. Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Curitiba-PR, 08 de janeiro de 2018. Registradora Substituta  (Nathália Navarro).***			
AV-10/16.030 - INDISPONIBILIDADE : Protocolado sob nº 346.055, em 12/04/2021. Procede-se a esta averbação, conforme Ordem de Indisponibilidade, emitida em 26/03/2021, pela Central Nacional de			
SEGUIE			



CONTINUAÇÃO

Indisponibilidade de Bens, protocolo n° 202103.2613.01550989-IA-900, para fazer constar que foi decretada a Indisponibilidade de bens e direitos em nome de **WALTERLOO MARCHESINI JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob n° 110.949.909-49, de acordo com decisão proferida nos autos do processo n° 00089761720148160185, que tramita na 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais. Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo Funarpen: 0183895AVAA00000003250210. Curitiba-PR, 19 de abril de 2021. Oficial Registrador  (Marcio de Vasconcelos Martins).***.

AV-11/16.030 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Protocolado sob n° 387.595, em 16/02/2024. Procede-se à presente averbação, conforme Ofício n° 0006743-96.2004.8.16.0185.0005, expedido em 14/02/2024, por ordem do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de Curitiba/PR, Dr. José Augusto Guterres, extraído dos autos de Execução Fiscal n° 0006743-96.2004.8.16.0185 (52.685/2004), para fazer constar, para todos os fins de direito, o Cancelamento do Arresto convertido em Penhora constante no **R-03** e **AV-06** da presente matrícula. Isento do recolhimento do Funrejus referente ao cancelamento, nos termos do art. 1º, inc. VII, alínea "b", n° 04, da Lei n° 12.216, de 15/05/1999, alterado pelo art. 1º, da Lei n° 12.604, de 02/07/1999. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: SFR11.zJONE.3DUhn-6DcLV.4389q. Curitiba-PR, 26 de fevereiro de 2024.  Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

R-12/16.030 - PENHORA: Protocolado sob n° 406.570, em 19/05/2025. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 18/07/2024, por ordem do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos sob n° 000552-42.2021.8.16.0013, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob n° 76.417.005/8001-86, e como executado **OTAVIO ERNESTO MARCHESINI**, inscrito no CPF/MF sob n° 503.699.469-87, para fazer constar que a fração ideal da nua propriedade do imóvel da presente matrícula pertencente ao executado fica PENHORADA para garantia da dívida. Valor da causa: R\$ 11.958,78 (onze mil, novecentos e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.sJKKP.j49Xm-nGjA7.F389q. Curitiba-PR, 26 de maio de 2025.  Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***.

AV-13/16.030 - INDISPONIBILIDADE: Protocolado sob n° 412.088, em 19/09/2025. Procede-se a esta averbação, conforme Ordem de Indisponibilidade, emitida em 12/09/2025, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo n° 202509.1219.04253362-IA-607, para fazer constar que foi decretada a Indisponibilidade de bens e direitos em nome de **OTAVIO ERNESTO MARCHESINI**, inscrito no CPF/MF sob n° 503.699.469-87, de acordo com decisão proferida nos autos do processo n° 00100048320158160185, que tramita na 3ª Vara de Execução

SEGUIE



RUBRICA

FOLHA

03F

Mat./16.030

CONTINUAÇÃO

Fiscais Municipais de Curitiba/PR. Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11.tJf8P.4Uj19-QmHej.F389q. Curitiba-PR, 29 de setembro de 2025.

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

R-14/16.030 - PENHORA: Protocolado sob nº 415.296, em 27/11/2025. Procede-se ao presente registro, conforme Termo de Penhora, expedido em 09/04/2025, por Ordem do MM. Juízo de Direito da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, extraído dos autos sob nº 0007116-97.2022.8.16.0185, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.417.005/0001-86, e como executados MARIA EDUARDA MARCHESINI WILLIANS, inscrita no CPF/MF sob nº 961.561.129-87 e OTAVIO ERNESTO MARCHESINI, inscrito no CPF/MF sob nº 503.699.469-87, para fazer constar que a nua propriedade do imóvel da presente matrícula, pertencente aos executados, fica PENHORADA para garantia da dívida. Valor da causa: R\$6.924,63 (seis mil, novecentos e vinte e quatro reais e sessenta e três centavos). Os valores devidos a título de Emolumentos e FUNREJUS serão informados ao juízo competente para inclusão na conta geral do processo, e poderão ser corrigidos por ocasião do pagamento. Selo de fiscalização: SFR11AJ6aPcrj5s53XeTF389q. Curitiba-PR, 05 de dezembro de 2025. Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Vinicius Santos Mougnot - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***

PARA SIMPLIFICAR
NÃO VALE COMO ORIGINAL

Documento que pode ser consultado em
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Assinado digitalmente em
do Brasil em um só lugar

ridigital





ANEXO IV

Fotos do Imóvel





