



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO 17ª (DÉCIMA SÉTIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1.142, 6º andar - Fórum Cível 2 - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-010 - Fone: (41)3254-8382

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 294.1 para instruir os Autos nº 0001849-22.2019.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO HORIZONTAL VISTA DA SERRA (CNPJ 09.439.450/0001-50) em face de HISASHI FURUIE (CPF 184.364.989-68), procedo à AVALIAÇÃO dos seguintes bens, imóveis de Matrículas nº 8.742, 8.743 e 8.744 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 080648.2.0008742-22

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 N.º 8.742.....

RUBRICA

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 06 (seis) da quadra nº 01, (um) da planta JARDIM DOS ESTADOS 2ª, situada no lugar denominado Guarituba, ou Água Clara, Município de Piraquara, deste Estado, fazendo frente para uma estrada onde mede 13,00 metros, por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o lote, com o lote nº 7, pela esquerda com o lote 5 e na linha de fundos mede 13,00 metros e divide com a Colônia de Férias da Congregaçao Mariana.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 080648.2.0008743-19

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO

Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.
Conj. 505-A Fone 23-6036

DR. ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

1ª

MATRÍCULA N.º 8743

RUBRICA

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 7 (sete), da quadra 1 (um), da planta JARDIM DOS ESTADOS 2ª, situada no lugar Guarituba ou Água Clara, Município de Piraquara, deste Estado, fazendo frente para uma estrada onde mede 13,00 metros, por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o lote, com o lote 8, pela esquerda com o lote 6, e na linha de fundos onde mede 13,00 metros, divide com a Colônia de Férias da Congregaçao Mariana.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 080648.2.0008744-16

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO

Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.
Conj. 505-A Fone 23-6036

DR. ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

1ª

MATRÍCULA N.º 8744

RUBRICA

IMÓVEL: Lote nº 8 (oito), da quadra 1 (um), da planta JARDIM DOS ESTADOS 2ª, situada no lugar Guarituba ou Água Clara, Município de Piraquara, deste Estado, fazendo frente para uma estrada onde mede 16,00 metros, por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o lote com uma estrada, onde faz esquina, pela esquerda com o lote nº 7, e na linha de fundos mede 16,00 metros e divide com a Colônia de Férias da Congregaçao Mariana.

PROPRIETÁRIOS: HAMILTON SANTOS ARAÚJO e sua mulher DIRCE CORREA ARAÚJO

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: (1) Lote de terreno sob nº 06 da Quadra nº 01, da PLANTA JARDIM DOS ESTADOS 2ª, situado no lugar denominado GUARITUBA, ou ÁGUA CLARA, Município de Piraquara, do Estado do Paraná, fazendo frente para uma estrada onde mede 13,00 metros, por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e na linha de fundos mede 13,00 metros, com demais confrontações, medições e características na matrícula 8.742 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR;

(2) Lote de terreno sob nº 07 da Quadra nº 01, da PLANTA JARDIM DOS ESTADOS 2ª, situado no lugar denominado GUARITUBA, ou ÁGUA CLARA, Município de Piraquara, do Estado do Paraná, fazendo frente para uma estrada onde mede 13,00 metros, por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e na linha de fundos mede 13,00 metros, com demais confrontações, medições e características na matrícula 8.743 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR; e

(3) Lote de terreno sob nº 08 da Quadra nº 01, da PLANTA JARDIM DOS ESTADOS 2ª, situado no lugar denominado GUARITUBA, ou ÁGUA CLARA, Município de Piraquara, do Estado do Paraná, fazendo frente para uma estrada onde mede 16,00 metros, por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e na linha de fundos mede 16,00 metros, com demais confrontações, medições e características na matrícula 8.744 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.





VISTA AÉREA DOS LOTES

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando elaborou-se um espaço amostral composto por 18 (dezoito) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

Nº	VALOR OFERTA	ÁREA TOTAL	TESTADA	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO LOTE 6	455,00	13,00	
	AVALIANDO LOTE 7	455,00	13,00	
	AVALIANDO LOTE 8	455,00	13,00	
1	165.000,00	280,00	12,00	589,29
2	170.000,00	258,00	10,00	658,91
3	197.000,00	462,00	12,00	426,41
4	213.000,00	510,00	13,00	417,65
5	250.000,00	432,00	12,00	578,70
6	280.000,00	507,00	13,00	552,27
7	290.000,00	861,00	12,30	336,82
8	294.900,00	468,00	13,00	630,13
9	369.000,00	533,00	13,00	692,31
10	449.000,00	574,00	14,00	782,23
11	110.000,00	210,00	7,50	523,81
12	300.000,00	706,00	13,00	424,93
13	120.000,00	245,00	7,00	489,80
14	260.000,00	494,00	12,00	526,32
15	300.000,00	514,00	14,00	583,66
16	200.000,00	510,00	14,00	392,16
17	159.999,00	360,00	12,00	444,44
18	300.000,00	560,00	16,00	535,71

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 das Matrículas nº 8.742, 8.743 e 8.744 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, **avalio os imóveis pela integralidade de R\$ 732.000,00 (Setecentos e Trinta e Dois Mil Reais), ou seja:**

(1) Lote de terreno sob nº 06, matrícula 8.742, avaliado por R\$ 244.000,00 (Duzentos e Quarenta e Quatro Mil Reais);

(2) Lote de terreno sob nº 07, matrícula 8.743, avaliado por R\$ 244.000,00 (Duzentos e Quarenta e Quatro Mil Reais); e

(3) Lote de terreno sob nº 08, matrícula 8.744, avaliado por R\$ 244.000,00 (Duzentos e Quarenta e Quatro Mil Reais).

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



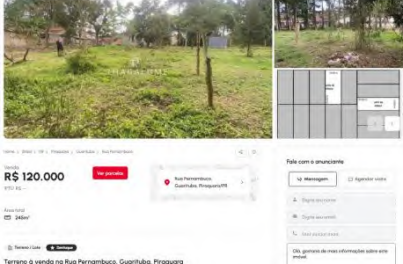
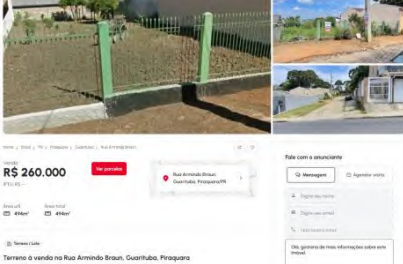
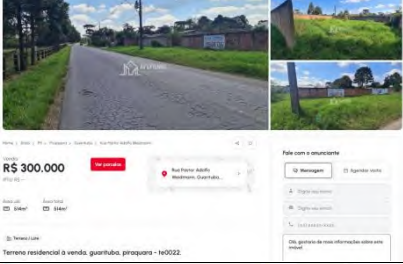
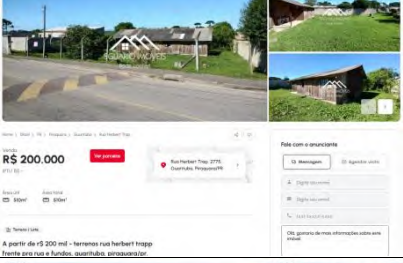
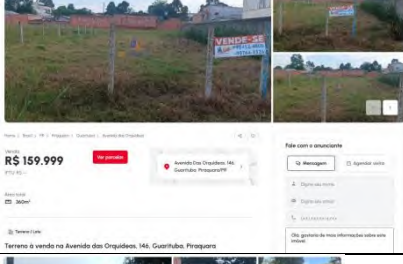
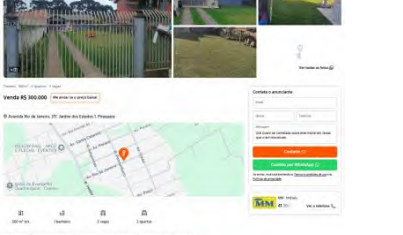
ANEXO I

Pesquisa de Mercado

 Terreno à venda, 280m² por R\$ 165.000,00 - Guaratuba/PR Ver mais detalhes 3009062063.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2 área total 280m² testada 12,00m valor R\$165.000,00	AMOSTRA 01 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-guarituba-piraquara-pr-3009062063.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2 área total 280m² testada 12,00m valor R\$165.000,00
 Imóvel - em Guaratuba Ver mais detalhes 3019735831.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=3 área total 258m² testada 10,00m valor R\$170.000,00	AMOSTRA 02 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-guarituba-3019735831.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=3 área total 258m² testada 10,00m valor R\$170.000,00
 Terreno à venda, 462m² por R\$ 197.000,00 - Piraquara/PR Ver mais detalhes 2997879976.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=4 área total 462m² testada 12,00m valor R\$197.000,00	AMOSTRA 03 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-central-de-462m2-em-piraquara-2997879976.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=4 área total 462m² testada 12,00m valor R\$197.000,00
 Terreno à venda, 510m² por R\$ 213.000,00 - Guaratuba/PR Ver mais detalhes 2986901221.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=5 área total 510m² testada 13,00m valor R\$213.000,00	AMOSTRA 04 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-510-m-por-r\$-213.000-00-guarituba-2986901221.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=5 área total 510m² testada 13,00m valor R\$213.000,00
 Imóvel - em Guaratuba Ver mais detalhes 3019970752.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=8 área total 432m² testada 12,00m valor R\$250.000,00	AMOSTRA 05 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-guarituba-3019970752.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=8 área total 432m² testada 12,00m valor R\$250.000,00
 Terreno à venda, 507m² por R\$ 280.000,00 - Piraquara/PR Ver mais detalhes 3012738445.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=9 área total 507m² testada 13,00 valor R\$280.000,00	AMOSTRA 06 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-opportunidade-em-piraquara-bairro-guarituba-3012738445.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=9 área total 507m² testada 13,00 valor R\$280.000,00

 Terreno à venda - em Guarituba	AMOSTRA 07 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-guarituba-2999647737.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sortin g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=10 área total 861m² testada 12,30 valor R\$290.000,00
 Terreno à venda - em Guarituba, Piraquara - PR	AMOSTRA 08 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-468-m2-guarituba-piraquara-pr-3004221129.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sortin g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=12 área total 468,00m² testada 13,00 valor R\$294.900,00
 Terreno à venda - em Guarituba	AMOSTRA 09 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-533m2-guarituba-piraquara-pr-3014338263.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sortin g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=16 área total 533m² testada 13,00 valor R\$369.000,00
 Terreno à venda - em Guarituba, Piraquara	AMOSTRA 10 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-imperdivel-no-guarituba-piraquara-3018201707.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=19 área total 574m² testada 14,00 valor R\$449.000,00
 Terreno à venda no bairro Domingos, 74, Guarituba, Piraquara	AMOSTRA 11 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-piraquara-guarituba-210m2-RS110000/id-35586597 área total 210m² testada 7,50 valor R\$110.000,00
 Terreno à venda no Rua Herbert Trapp, 2990, Guarituba, Piraquara	AMOSTRA 12 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-piraquara-guarituba-706m2-RS300000/id-35625182/ área total 706,00m² testada 13,00 valor R\$300.000,00



	AMOSTRA 13 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-pirapara-guarituba-245m2-RS120000/id-35550480/ área total 245,00m² testada 7,00 valor R\$120.000,00
	AMOSTRA 14 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-pirapara-guarituba-494m2-RS260000/id-31052168/ área total 494m² testada 12,00 valor R\$260.000,00
	AMOSTRA 15 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-pirapara-guarituba-514m2-RS300000/id-25076170/ área total 514,00m² testada 14,00 valor R\$300.000,00
	AMOSTRA 16 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-pirapara-guarituba-510m2-RS200000/id-36342555/ área total 510m² testada 14,00 valor R\$200.000,00
	AMOSTRA 17 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-pirapara-guarituba-360m2-RS159999/id-18642293/ área total 360,00m² testada 12,00 valor R\$159.999,00
	AMOSTRA 18 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-x1f333--excelente-terreno-de-560-m-no-jardim-dos-2995239999.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sortin g-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1 Área total 560,00m² Testada 16,00 Valor R\$300.000,00



ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	0001849-22.2019.8.16.0001
Modelo:	MCDDM
Data do modelo:	quarta-feira, 12 de novembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Testada	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	210,00	861,00	651,00	471,33
Testada	7,00	16,00	9,00	12,21
Valor total	110.000,00	449.000,00	339.000,00	245.994,39

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9200194 / 0,7752046
Coefficiente de determinação:	0,8464357
Fisher - Snedecor:	41,34
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	61%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	41,339
Não Explicada	0,000	15	0,000	
Total	0,000	17		

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

1/Valor total = -8,402270727E-07 +0,001140938294 / Área total +3,193674645E-05 / Testada

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	3,27	0,52
Testada	1/x	1,91	7,51
Valor total	1/y	-0,96	35,14

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,84	0,90
Testada	x2	0,84	0,00	0,86
Valor total	y	0,90	0,86	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,29	0,64
Testada	x2	0,29	0,00	0,44
Valor total	y	0,64	0,44	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000600	0,00000600	0,00000000	2,7169%	0,210516	0,01290200
2	0,00000600	0,00000700	-0,00000100	-15,1867%	-1,142132	0,17579200
3	0,00000500	0,00000400	0,00000100	15,4726%	1,004149	0,02376500
4	0,00000500	0,00000400	0,00000100	17,9188%	1,075548	0,03025600
5	0,00000400	0,00000400	0,00000000	-11,5557%	-0,590961	0,00734600
6	0,00000400	0,00000400	0,00000000	-8,2709%	-0,377655	0,00369700
7	0,00000300	0,00000300	0,00000000	10,6397%	0,469067	0,04424900
8	0,00000300	0,00000400	-0,00000100	-19,5627%	-0,848117	0,01805900
9	0,00000300	0,00000400	-0,00000100	-38,6349%	-1,338612	0,05129300
10	0,00000200	0,00000300	-0,00000100	-53,9471%	-1,536114	0,07962400
11	0,00000900	0,00000900	0,00000000	2,6385%	0,306666	0,03611700
12	0,00000300	0,00000300	0,00000000	3,0248%	0,128908	0,00118900
13	0,00000800	0,00000800	0,00000000	-0,5487%	-0,058457	0,00398500
14	0,00000400	0,00000400	0,00000000	-7,3998%	-0,363870	0,00392200
15	0,00000300	0,00000400	0,00000000	-9,8208%	-0,418531	0,00578300
16	0,00000500	0,00000400	0,00000100	26,4379%	1,690048	0,09502500
17	0,00000600	0,00000500	0,00000100	20,1534%	1,610398	0,09955500
18	0,00000300	0,00000300	0,00000000	4,2037%	0,179149	0,00206900

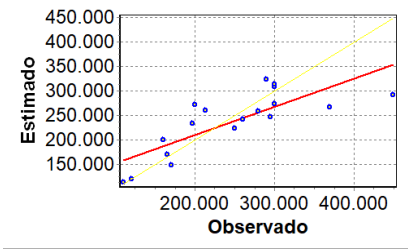
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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

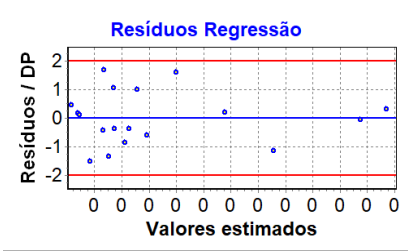


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

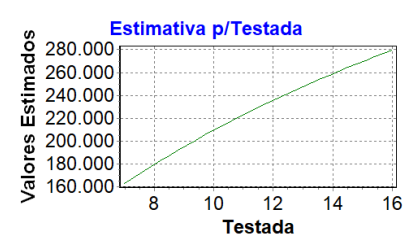
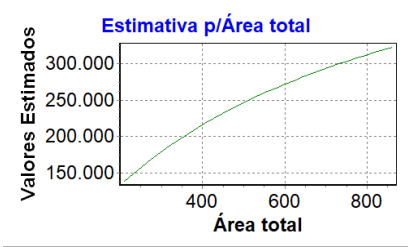
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Testada	Valor total
1		280,00	12,00	165.000,00
2		258,00	10,00	170.000,00
3		462,00	12,00	197.000,00
4		510,00	13,00	213.000,00
5		432,00	12,00	250.000,00
6		507,00	13,00	280.000,00
7		861,00	12,30	290.000,00
8		468,00	13,00	294.900,00
9		533,00	13,00	369.000,00
10		574,00	14,00	449.000,00

11		210,00	7,50	110.000,00
12		706,00	13,00	300.000,00
13		245,00	7,00	120.000,00
14		494,00	12,00	260.000,00
15		514,00	14,00	300.000,00
16		510,00	14,00	200.000,00
17		360,00	12,00	159.999,00
18		560,00	16,00	300.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	227.426,15	6,21%	
Valor Médio	242.482,88	-	III
Valor Máximo	259.674,63	7,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	455,00	Não
Testada	13,00	Não

19) VALOR ARREDONDADO:

R\$ 244.000,00 (Duzentos e Quarenta e Quatro Mil Reais) cada lote;
R\$ 732.000,00 (Setecentos e Trinta e Dois Mil Reais) integralidade dos 3 lotes.

ANEXO III

Documentação do Imóvel

Operador Nacional 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		CNM: 080648.2.0008742-22	
REGISTRO GERAL		FICHA 001	
MATRÍCULA Nº 8.742.....		RUBRICA	

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 06 (seis) da quadra nº 01, (um) da planta JARDIM DOS ESTADOS 2ª, situada no lugar denominado Guarituba, ou Água Clara, Município de Piraquara, deste Estado, fazendo frente para uma estrada onde mede 13,00 metros, por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o lote, com o lote 7, pela esquerda com o lote 5 e na linha de fundos mede 13,00 metros e divide com a Colonia de Férias da Congregação Mariana-----

PROPRIETÁRIOS: HAMILTON SANTOS ARAUJO e sua mulher DIRCE CORREA ARAUJO, brasileiros, casados, residentes nesta capital, ele advogado, Id. 77.602-Pr, CPF 000.225.809/63, ela do lar, Id. 97.335-Pr-----

REGISTRO ANTERIOR: 39.387 do Livro 3-AE do 6º ofício-----

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações do imóvel acima descrito foram indicadas pelos interessados no título que deu origem a esta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de novembro de 1977. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO-----

R.1/8742: Prot. 9710 de 31/10/77. **TRANSMITENTES:** HAMILTON SANTOS ARAUJO e sua mulher, acima qualificados. **ADQUIRENTE:** ELOI SBRISIA brasileiro, casado, economista, residente nesta capital, Id. 288-913-Pr, CPF 016. 373.049/00. **COMPRA E VENDA:** Pública de 19 de setembro de 1977, pelo tabelião de Piraquara, deste Estado. **VALOR:** Cr\$ 537.216,00 (quinhentos e trinta e sete mil, duzentos e dezesseis cruzeiros), estando incluído neste valor outros imóveis. **CONDIÇÕES:** Não há. TIT: 8070012. Distr. 4209. Custas: Cr\$ 274,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de novembro de 1977. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO-----

R.2/8742: Prot. 13.725 de 11/07/1978. **TRANSMITENTES:** ELOI SBRISIA e sua mulher Dª DILZA MERLY SBRISIA, ele acima qualificado e ela, brasileira, de prendas domésticas, portadora da cédula de Id. nº 738.482-Pr, residente e domiciliada nesta cidade, CPF nº 016.373.049-00; **ADQUIRENTE:** HISASHI FURUIE, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta capital, portador da cédula de Identidade nº 770.716-Pr e do CPF/MF nº 184.364.989/68. **COMPRA E VENDA:** Escritura pública lavrada aos 26 de abril de 1.978, pelo 7º Tabelião de cidade, às fls. 272 livro 747-N. **VALOR:** Cr\$ 6.866,66 (seis mil seiscentos e sessenta e seis cruzeiros e sessenta e seis centavos). **CONDIÇÕES:** Não há. T.I.T. nº 1444089-5 pago s/ Cr\$ 10.000,00. Custas: Cr\$ 432,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 11 de julho de 1978(a) _____ OFICIAL DO REGISTRO-----

R.3/8742: Prot. 30.800, de 29.09.80. **EXEQUENTE:-** ETERNIT S/A-, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Capital do Estado de São Paulo, à Av. Paulista, 1754, 4 e 5º andares, inscrita no CGC-61.092.037/0001-81. **EXECUTADO:-** HISASHI FURUIE, acima qualificado, residente à Rua Pres. Carlos Cavalcanti, 696, 9º andar, aptº 92.- **PENHORA:** -Expedida por Certidão de 24/09/80, pelo Cartório da Nona Vara Cível desta Comarca, extraída dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 14.069, e Auto de Depósito datado de 04.06.1.980. **VALOR:-** 177.051,43 (cento e setenta e sete mil, cincoenta e um cruzeiros e quarenta e três centavos). **CONDIÇÕES:-** Não há. Custas: Cr\$ 2.368,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de outubro de 1.980.- (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO-----

AV.4/8.742.- Protocolizado sob nº 301.402 em 06/05/2021.- **INDISPONIBILIDADE.** De conformidade com Ordem de Indisponibilidade, expedida pela da Central de Indisponibilidade, em data de 05/05/2021 às 15h47min, protocolo de indisponibilidade nº 202105.0515.01606322-IA-409 - Processo nº 00007133019958160001, a qual fica arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis, em que é **EMISSOR DA ORDEM:** STJ -SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PR - PARANA - PR - CURITIBA - PR - 7E VARA CÍVEL e **EXECUTADO:** HISASHI FURUIE, ficando indisponível o imóvel objeto desta matrícula. O valor das custas regimentais de R\$ 96,85=375/RC (incluso ISS

SOLICITADO POR: MARCELO OLIVEIRA - CPF/CNPJ: *** 836.359-** DATA: 18/08/2025 13:06:45 - VALOR: R\$ 15,84

Nº MATRÍCULA
8.742



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 080648.2.0008742-22

CONTINUAÇÃO

FUNDEP, funrejus, selo funarpen), a ser recolhido deverá ser incluído na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas e Ofício Circular 19/2018, ambos da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.- Selo Funarpen: R\$5,25 - código nº 0184005AVAA9000000668821U. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de junho de 2021.

(a) _____ registrador.-atf.-

AV.5/8.742.- Protocolizado sob nº 310.123 em 18/11/2021. **INDISPONIBILIDADE.** De conformidade com Ordem de Indisponibilidade, expedida pela Central de Indisponibilidade, em data de 18 de novembro de 2021 às 14h34min, protocolo de indisponibilidade nº 202111.1814.01910457-IA-809 - Processo nº 00018492220198160001, a qual fica arquivada neste Serviço de Registro e Imóveis, em que é **EMISSOR DA ORDEM: STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PR - PARANÁ - PR-CURITIBA - PR -17E VARA CIVEL e EXECUTADO: HISASHI FURUIE, ficando indisponível o imóvel objeto desta matrícula.** O valor das custas regimentais abaixo descrito, **a serem recolhidos,** deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: R\$136,71=(630VRC); Funrejus 25%: R\$34,18; Fundep: R\$6,84; ISS: R\$5,47; Selo Funarpen: R\$5,25 - código nº 0400v.BJD5Z.BLM19-WeLto.4ibO. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 20 de dezembro de 2021. (a) _____ registrador.-gm.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.6/8.742.- Protocolizado sob nº 325.104 em 13/12/2022. **INDISPONIBILIDADE.** De conformidade com Ordem de Indisponibilidade, expedida pela Central de Indisponibilidade, em data de 13/12/2022 às 10h29min, protocolo de indisponibilidade nº 202212.310.02487294-IA-880 - Processo nº 00006959420205090965, a qual fica arquivada, em que é **EMISSOR DA ORDEM: TST-TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - PR - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9 REGIAO - PR - SAO JOSE DOS PINHAIS - PR - 03E VARA DO TRABALHO DE SAO JOSE DOS PINHAIS e EXECUTADO: HISASHI FURUIE, ficando indisponível o imóvel objeto desta matrícula.** O valor das custas regimentais abaixo descrito, **a serem recolhidos,** deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 517 § 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: R\$154,98=(630VRC); Funrejus 25%: R\$38,74; Fundep: R\$7,75; ISS: R\$6,20; Selo Funarpen: R\$5,95 - código nº F400n.oVgk7.kVlUF-H8yhO/3ZW. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de dezembro de 2022. (a) _____ registrador.acn

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.7/8.742.- Protocolizado sob nº 343.985 em 15/05/2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De conformidade com relação enviada pela Central Nacional de Indisponibilidade, protocolo nº 202405.1514.03331339-IA-330 - processo nº 00026010920218160038, da **VARA CIVEL E DA FAZENDA PUBLICA DE FAZENDA RIO GRANDE - PR,** a qual fica arquivada, **averba-se a INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à **HISASHI FURUIE,** já qualificado. Custas a seguir, **a serem recolhidas quando do cancelamento,** conforme determina o Art. 517 § 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: R\$174,51=(630VRC); Funrejus 25%: R\$43,63; Fundep: R\$8,73; ISS: R\$6,98; Selo Funarpen R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFRILJPJP.NL328-moDI3.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de maio de 2024. (a) _____ registrador.-ssa.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

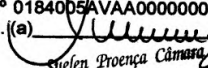
SOLICITADO POR: MARCELO OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.836.359-**- DATA: 18/08/2025 13:06:45 - VALOR: R\$ 15,84



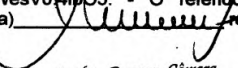
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 080648.2.0008743-19

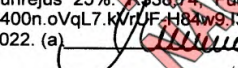
CONTINUAÇÃO

Imóveis, em que é **EMISSOR DA ORDEM: STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PR - PARANA - PR - CURITIBA - PR - 7E VARA CIVEL** e **EXECUTADO: HISASHI FURUIE, ficando indisponível o imóvel objeto desta matrícula.** O valor das custas regimentais de R\$96,85=315VRC (incluso ISS, FUNDEP, funrejus, selo funarpen), a ser recolhido deverá ser incluído na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas e Ofício Circular 19/2018, ambos da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.- Selo Funarpen: R\$5,25 - código nº 0184005AVAA0000000668921S. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 04 de junho de 2021. (a)  registrador.-atf.-

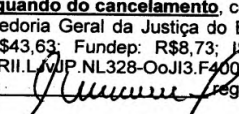
Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.5/8.743.- Protocolizado sob nº 310.123 em 18/11/2021. **INDISPONIBILIDADE.** De conformidade com Ordem de Indisponibilidade, expedida pela da Central de Indisponibilidade, em data de 18 de novembro de 2021 às 14h34min, protocolo de indisponibilidade nº 202111.1814.01910457-IA-809 - Processo nº 00018492220198160001, a qual fica arquivada neste Serviço de Registro e Imóveis, em que é **EMISSOR DA ORDEM: STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PR - PARANA - PR - CURITIBA - PR - 17E VARA CIVEL** e **EXECUTADO: HISASHI FURUIE, ficando indisponível o imóvel objeto desta matrícula.** O valor das custas regimentais abaixo descrito, **a serem recolhidos,** deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 555 § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: R\$136,71=(630VRC); Funrejus 25%: R\$34,18; Fundep: R\$6,84; ISS: R\$5,47; Selo Funarpen: R\$5,25 - código nº 0400vBJD5Z.LLML9-WesV04ib05. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 20 de dezembro de 2021. (a)  registrador.-gm..

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.6/8.743.-Protocolizado sob nº 325.104 em 13/12/2022. **INDISPONIBILIDADE.** De conformidade com Ordem de Indisponibilidade, expedida pela Central de Indisponibilidade, em data de 13/12/2022 às 10h29min, protocolo de indisponibilidade nº 202212.1310.02487294-IA-880 - Processo nº 00006959420205090965, a qual fica arquivada, em que é **EMISSOR DA ORDEM: TST -TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - PR - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9 REGIAO - PR - SÃO JOSE DOS PINHAIS - PR - 03E VARA DO TRABALHO DE SAO JOSE DOS PINHAIS** e **EXECUTADO: HISASHI FURUIE, ficando indisponível o imóvel objeto desta matrícula.** O valor das custas regimentais abaixo descrito, **a serem recolhidos,** deverão ser incluídos na conta geral do processo, conforme determina o Art. 517 § 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: R\$154,98=(630VRC); Funrejus 25%: R\$38,74; Fundep: R\$7,75; ISS: R\$6,20; Selo Funarpen: R\$5,95 - código nº F400n.oVqL7.kv7JF.H84w9.13ZVW3. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de dezembro de 2022. (a)  registrador.acn

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.7/8.743.-Protocolizado sob nº 343.985 em 15/05/2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De conformidade com relação enviada pela Central Nacional de Indisponibilidade, protocolo nº 202405.1514.03331339-IA-330 - processo nº 00026010920218160038, da **VARA CIVEL E DA FAZENDA PUBLICA DE FAZENDA RIO GRANDE - PR,** a qual fica arquivada, **avereba-se a INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à **HISASHI FURUIE,** já qualificado. Custas a seguir, **a serem recolhidas quando do cancelamento,** conforme determina o Art. 517 § 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: R\$174,51=(630VRC); Funrejus 25%: R\$43,63; Fundep: R\$8,73; ISS: R\$6,98; Selo Funarpen R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFRIL.VJP.NL328-OoJI3.F400d. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de maio de 2024. (a)  registrador.-ssa

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

SEQUE

SOLICITADO POR: MARCELO OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.836.359-** DATA: 18/08/2025 13:08:13 - VALOR: R\$ 15,84



ANEXO IV
Fotos do Imóvel



