PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DESCENTRALIZADA DE SANTA FELICIDADE – VARA DE FAMÍLIA – FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ
Via Vêneto, 1490 – Santa Felicidade, Curitiba/PR – CEP: 82.020-470 – Fone: (41) 3312-5313

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 303.1 para instruir os **Autos nº 0013952-48.2020.8.16.0188 (PROJUDI),** movido por JOSÉ FRANCISCO GUEDES (CPF 440.884.340-72) em face de DELURDE DA ROSA (CPF 449.683.450-20), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 83.506 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 27.002.021.001-6.



REGISTRO DE IMÓVEIS
8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 233-4107
TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA 83.506/1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 83506

IMÓVEL: CASA Nº 02 (dois), do CONDOMÍNIO SOLAR DO BIGORRILHO I, situado à Rua Dr. Arnaldo Moura, nº 62 - Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizada com frente para a referida Rua Dr. Arnaldo Moura, à esquerda, de quem dessa rua olha o Condomínio, com três pavimentos, contendo, no subsolo, a área exclusiva de 38,2250 m², área comum de 0,7000 m² e área total de 39,0250 m²; no pavimento, a área exclusiva de 38,3250 m², área comum de 0,7000 m² e área total de 39,0250 m² e no pavimento superior, a área exclusiva de 41,2000 m², área comum de 0,8000 m² e área total de 42,0000 m²; perfazendo em todos os pavimentos a área exclusiva de 117,8500 m², a área comum de 2,2000 m² e a área total de 120,0500 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo e das partes comuns de 0,2550461 e quota do terreno de 121,4433 m² do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote nº 9/10-B (nove-dez-"bê"), resultante da unificação dos Lotes nº 09 e 10-B, da Quadra nº 02 (dois), da Planta Califórnia, situado no Campo Comprido, nesta Cidade, medindo 14,78 metros de frente para a Rua Dr. Arnaldo Moura (antiga Rua nº 02); por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito, de quem da rua observa o imóvel, onde confronta com o Lote nº 08; por 29,38 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o Lote nº 10-A e 16,00 métros de largura na linha de fundos, onde confronta com parte do Lote nº 14 e com o Lote nº 15, encerrando a área de 475,77 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor 27, Quadra 002, Lote 021.001-6.

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

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: CASA Nº 02 (dois), do CONDOMÍNIO SOLAR DO BIGORRILHO I, situado à Rua Dr. Arnaldo Moura, nº 62 – Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizada com frente para a referida Rua Dr. Arnaldo Moura, à esquerda, de quem dessa rua olha o Condomínio, com três pavimentos, contendo, no subsolo, a área exclusiva de 38,2250m^2, área comum de 0,7000m^2 e área total de 39,0250m^2; no pavimento, a área exclusiva de 38,3250m^2, área comum de 0,7000m^2 e área total de 39,0250m^2; e no pavimento superior, a área exclusiva de 41,2000m^2, área comum de 0,8000m^2 e área total de 42,0000m^2; perfazendo em todos os pavimentos a área exclusiva de 117,8500m^2, a área comum de 2,2000m^2 e a área total de 120,0500m^2, com demais características, medidas e confrontações constantes da matrícula nº 83.506 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. I.F.: 27.002.021.001-6. Em vistoria *in loco*, identificou-se que o imóvel se encontra com um estado de conservação entre necessitando de reparos simples a importante. Localização: Rua Dr. Arnaldo Moura, 58 - Mossunguê, Curitiba - PR, 81210-242.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando elaborou-se um espaço amostral composto por 13 (treze) 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		117,85	120,05	1.074,50	
1	1.438.500,00	229,00	540,00	1.043,53	6.281,66
2	1.349.000,00	272,00	193,00	1.043,53	4.959,56
3	900.000,00	189,00	189,00	1.074,50	4.761,90

4	880.000,00	81,00	140,00	1.074,50	10.864,20
5	834.000,00	107,84	136,00	1.209,80	7.733,68
6	740.000,00	200,00	488,90	1.458,66	3.700,00
7	1.220.000,00	218,00	219,03	1.074,50	5.596,33
8	1.550.000,00	325,00	391,00	1.458,66	4.769,23
9	1.250.000,00	208,00	184,27	1.074,50	6.009,62
10	2.089.000,00	267,00	480,00	1.209,80	7.823,97
11	690.000,00	150,00	154,00	1.074,50	4.600,00
12	1.360.000,00	154,00	166,00	1.043,53	8.831,17
13	900.000,00	78,00	137,00	1.074,50	11.538,46

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. Ainda, conforme informado anteriormente, sobre o valor encontrado aplicou-se o fator de obsolescência e conversão de 0,674.

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 externa *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 83.506 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, avalio o imóvel por R$ 581.000,00 (Quinhentos e Oitenta e Um Mil Reais).

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

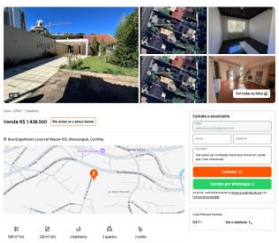
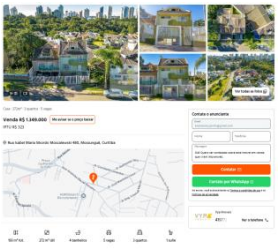
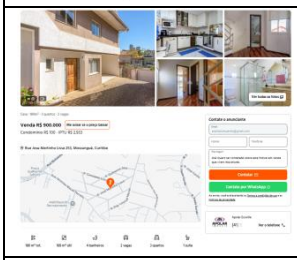
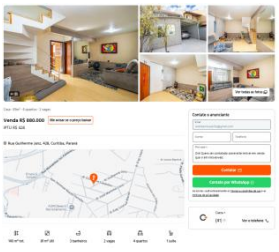
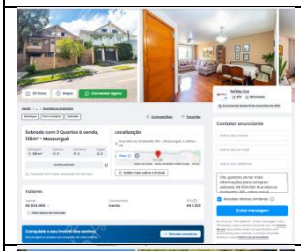
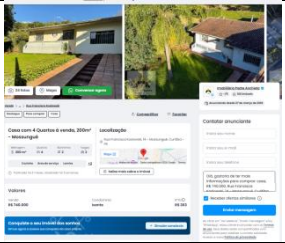
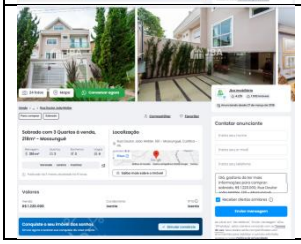
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

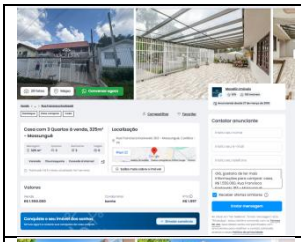
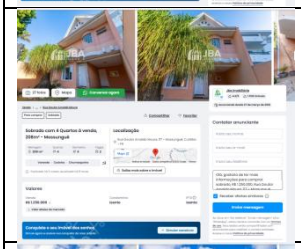
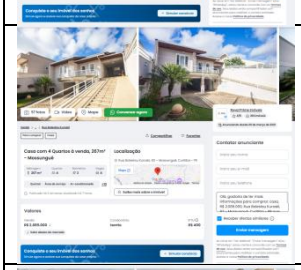
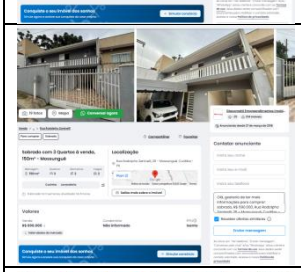
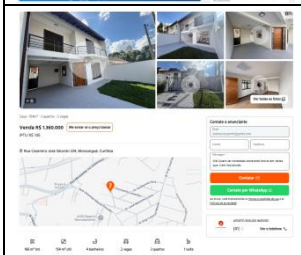
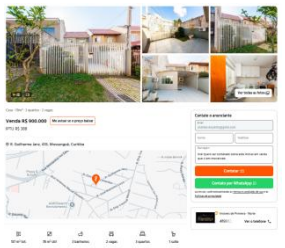
ANEXO I

Pesquisa de Mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

	AMOSTRA 01 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-229-m-por-r$-3035241899.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=fcf28d35-8252-4209-8107-d55e3c836a8d Valor: R$1.438.500,00 Área construída: 229,00m² Área total: 540,00m² Ind.Fiscal: 1.043,53
	AMOSTRA 02 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-quadriplex-com-3-quartos-no-mossungue-3035433746.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=a8e98852-e6a3-4199-9594-bd8158e3c578 Valor: R$1.349.000,00 Área construída: 272,00m² Área total: 193,00m² Ind.Fiscal: 1.043,53
	AMOSTRA 03 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-mossungue-3035196854.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=a8e98852-e6a3-4199-9594-bd8158e3c578 Valor: R$900.000,00 Área construída: 189,00m² Área total: 189,00m² Ind.Fiscal: 1.074,50
	AMOSTRA 04 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-no-mossungue-3-quartos-espaco-gourmet-3032532690.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=a8e98852-e6a3-4199-9594-bd8158e3c578 Valor: R$880.000,00 Área construída: 81,00m² Área total: 140,00m² Ind.Fiscal: 1.074,50
	AMOSTRA 05 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-136m2-venda-RS834000-id-2867434581/?source=ranking%2Crp Valor: R$834.000,00 Área construída: 107,84m² Área total: 136,00m² Ind.Fiscal: 1.209,80
	AMOSTRA 06 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-200m2-venda-RS740000-id-2893962512/?source=ranking%2Crp Valor: R$740.000,00 Área construída: 200,00m² Área total: 488,90m² Ind.Fiscal: 1.458,66
	AMOSTRA 07 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-218m2-venda-RS1220000-id-2886013874/?source=ranking%2Crp Valor: R$1.220.000,00 Área construída: 218,00m² Área total: 219,03m² Ind.Fiscal: 1.074,50

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

	AMOSTRA 08 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-325m2-venda-RS1550000-id-2873924429/?source=ranking%2Crp Valor: R$1.550.000,00 Área construída: 325,00m² Área total: 391,00m² Ind.Fiscal: 1.458,66
	AMOSTRA 09 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-208m2-venda-RS1250000-id-2884859087/?source=ranking%2Crp Valor: R$1.250.000,00 Área construída: 208,00m² Área total: 184,27m² Ind.Fiscal: 1.074,50
	AMOSTRA 10 https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-267m2-venda-RS2089000-id-2902682510/?source=ranking%2Crp Valor: R$2.089.000,00 Área construída: 267,00m² Área total: 480,00m² Ind.Fiscal: 1.209,80
	AMOSTRA 11 https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-150m2-venda-RS690000-id-2902579438/?source=ranking%2Crp Valor: R$690.000,00 Área construída: 150,00m² Área total: 154,00m² Ind.Fiscal: 1.074,50
	AMOSTRA 12 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-reformado-com-4-dormitorios-a-venda-166.00-m-3029510714.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=fcf28d35-8252-4209-8107-d55e3c836a8d Valor: R$1.360.000,00 Área construída: 154,00m² Área total: 166,00m² Ind.Fiscal: 1.043,53
	AMOSTRA 13 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-janz-sobrado-com-140m-e-03-quartos-3016274987.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1&n_search_id=fcf28d35-8252-4209-8107-d55e3c836a8d Valor: R$900.000,00 Área construída: 78,00m² Área total: 137,00m2 Ind.Fiscal: 1.074,50

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	0013952-48.2020.8.16.0188
Modelo:	MCDDM
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Não
Indice fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos indices 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	78,00	325,00	247,00	190,68
Indice fiscal	1.043,53	1.458,66	415,13	1.147,27
Valor total	690.000,00	2.089.000,00	1.399.000,00	1.169.269,23

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7514670 / 0,7287290
Coeficiente de determinação:	0,5647026
Fisher - Snedecor:	6,49
Significância do modelo (%):	1,56

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
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	0,731	2	0,366	6,486
Não Explicada	0,564	10	0,056	
Total	1,295	12		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor total) = +14,04743649 +0,003562718953 * Area privativa -0,0007020886649 * Indice fiscal

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor total = +1191914,594 * e^(+0,003562718953 * Area privativa) * e^(-0,0007020886649 * Indice fiscal)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor total = +1261026,324 * e^(+0,003562718953 * Area privativa) * e^(-0,0007020886649 * Indice fiscal)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +1297070,733 * e^(+0,003562718953 * Area privativa) * e^(-0,0007020886649 * Indice fiscal)

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	3,60	0,48
Indice fiscal	x	-1,41	18,98
Valor total	ln(y)	26,34	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0,00	0,39	0,69
Indice fiscal	x2	0,39	0,00	-0,00
Valor total	y	0,69	-0,00	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0,00	0,54	0,75
Indice fiscal	x2	0,54	0,00	0,41
Valor total	y	0,75	0,41	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	14,18	14,13	0,05	0,3418%	0,204129	0,00362500
2	14,11	14,28	-0,17	-1,1971%	-0,711718	0,10102000
3	13,71	13,97	-0,26	-1,8690%	-1,079325	0,04767700
4	13,69	13,58	0,11	0,7748%	0,446710	0,03060600
5	13,63	13,58	0,05	0,3795%	0,217913	0,00695700
6	13,51	13,74	-0,22	-1,6387%	-0,932830	0,53792000
7	14,01	14,07	-0,06	-0,3950%	-0,233153	0,00301100
8	14,25	14,18	0,07	0,5090%	0,305602	0,07752900
9	14,04	14,03	0,00	0,0325%	0,019234	0,00001800
10	14,55	14,15	0,40	2,7687%	1,697043	0,22349600
11	13,44	13,83	-0,38	-2,8488%	-1,613235	0,11918100
12	14,12	13,86	0,26	1,8378%	1,093244	0,06313700
13	13,71	13,57	0,14	1,0154%	0,586386	0,05634400

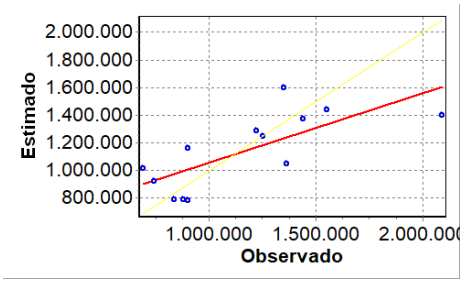
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

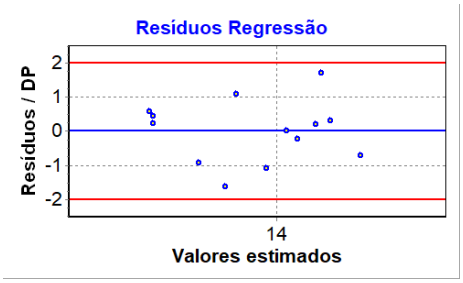
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

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

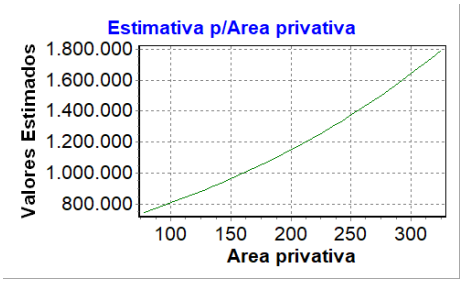
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

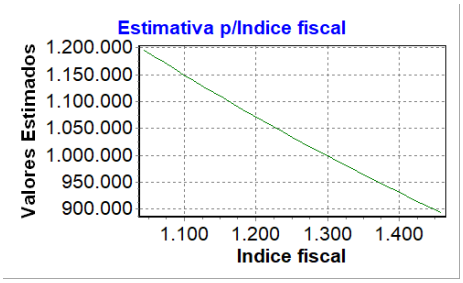


Resíduos da Regressão Linear



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





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

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

ID	Desabilitado	Area privativa	Area total	Indice fiscal	Valor total
1		229,00	540,00	1.043,53	1.438.500,00
2		272,00	193,00	1.043,53	1.349.000,00
3		189,00	189,00	1.074,50	900.000,00
4		81,00	140,00	1.074,50	880.000,00
5		107,84	136,00	1.209,80	834.000,00
6		200,00	488,90	1.458,66	740.000,00
7		218,00	219,03	1.074,50	1.220.000,00
8		325,00	391,00	1.458,66	1.550.000,00
9		208,00	184,27	1.074,50	1.250.000,00
10		267,00	480,00	1.209,80	2.089.000,00
11		150,00	154,00	1.074,50	690.000,00
12		154,00	166,00	1.043,53	1.360.000,00
13		78,00	137,00	1.074,50	900.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	749.849,58	793.328,70	816.004,73	12,10%	
Valor Médio	853.024,57	902.486,17	928.282,29	-	III
Valor Máximo	970.395,85	1.026.663,08	1.056.008,60	13,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	117,85	Não
Indice fiscal	1.074,50	Não

19) **AVALIAÇÃO:**

VALOR MÉDIO	853.024,57
IDADE	29
% IDADE	41,43%
ROSS-HEIDECKE	,59
FOC	,674
VALOR DEPRECIADO	575.279,77
ATÉ 1%	581.032,57
ARREDONDADO	581.000,00

Valor arredondado do imóvel = R$ 581.000,00 (Quinhentos e oitenta e um mil reais)

PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

ANEXO III

Documentação do Imóvel

PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

REGISTRO DE IMÓVEIS
8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 233-4107
TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA 83.506/1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 83506

IMÓVEL: **CASA Nº 02 (dois)**, do **CONDOMÍNIO SOLAR DO BIGORRILHO I**, situado à Rua Dr. Arnaldo Moura, nº 62 - Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizada com frente para a referida Rua Dr. Arnaldo Moura, à esquerda, de quem dessa rua olha o Condomínio, com três pavimentos, contendo, no subsolo, a área exclusiva de 38,2250 m², área comum de 0,7000 m² e área total de 39,0250 m²; no pavimento, a área exclusiva de 38,3250 m², área comum de 0,7000 m² e área total de 39,0250 m² e no pavimento superior, a área exclusiva de 41,2000 m², área comum de 0,8000 m² e área total de 42,0000 m²; perfazendo em todos os pavimentos a área exclusiva de 117,8500 m², a área comum de 2,2000 m² e a área total de 120,0500 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo e das partes comuns de 0,2550461 e quota do terreno de 121,4433 m² do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote nº 9/10-B (nove-dez-"bê"), resultante da unificação dos Lotes nº 09 e 10-B, da Quadra nº 02 (dois), da Planta Califórnia, situado no Campo Comprido, nesta Cidade, medindo 14,78 metros de frente para a Rua Dr. Arnaldo Moura (antiga Rua nº 02); por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito, de quem da rua observa o imóvel, onde confronta com o Lote nº 08; por 29,38 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o Lote nº 10-A e 16,00 métros de largura na linha de fundos, onde confronta com parte do Lote nº 14 e com o Lote nº 15, encerrando a área de 475,77 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor 27, Quadra 002, Lote 021.001-6.

PROPRIETÁRIOS: VALDIR MACIEL e sua mulher HELENA MACIEL, brasileiros, casados, em 08.04.67, sob o regime de comunhão universal de bens, do comércio e do lar, portadores, ele da C.I. nº 767.924-PR e do CIC nº 017.736.749-00, ela da C.I. nº 954.326-PR e do CIC nº 391.938.379-68, residentes e domiciliados à Rua Lamenha Lins, 305, ap. 22, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Registros 7 (sete) das Matrículas nºs 3.202 e 3.203 e Matrículas nºs 77.535 e 77.536, todas deste Ofício.

Dou fé. Curitiba, 29 de julho de 1997. (a) _____
OFICIAL DO REGISTRO.

R-1/83.506 - Prot. 172.368, de 29/07/97 - Consoante Escritura Pública de Venda e Compra, Mútuo com Pacto Adjeto de Hipoteca e Outras Obrigações, lavrada às fls. 59/64, do Livro 29-N, no Tabelionato Distrital do Novo Mundo, desta Capital, em 28 de julho de 1997, VALDIR MACIEL e sua mulher HELENA MACIEL, já qualificados, **venderam** a **JOSÉ FRANCISCO GUEDES**, brasileiro, solteiro, maior, eletrotécnico, portador da C.I. nº 6.567.527-7-PR e do CIC nº 440.884.340-72, residente e domiciliado à Rua Pretextato Taborda Júnior, 243, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$-46.000,00 (quarenta e seis mil reais), pago da seguinte forma: R$-11.000,00 (onze mil reais), referentes a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do comprador; R$-34.960,00 (trinta e quatro mil, novecentos e sessenta reais), referente ao valor do financiamento concedido e o restante de R$-40,00 (quarenta reais), pago no ato da escritura, em moeda corrente nacional, sem condições. (ITBI Guia nº 285.409, pago sobre R$-46.000,00. Custas: 3.191,94 VRC = R$-245,78). Dou fé. Curitiba, 29 de julho de 1997. (a) _____ OFICIAL DO REGISTRO.
am

MATRÍCULA Nº 83506

SEGUE NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

CONTINUAÇÃO

R-2/83.506 - Prot. 172.368, de 29/07/97 - Consoante Escritura Pública de Venda e Compra, Mútuo com Pacto Adjeto de Hipoteca e Outras Obrigações, lavrada às fls. 59/64, do Livro 29-N, no Tabelionato Distrital do Novo Mundo, desta Capital, em 28 de julho de 1997, JOSÉ FRANCISCO GUEDES, já qualificado, **HIPOTECOU EM PRIMEIRO GRAU** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R$-34.960,00 (trinta e quatro mil, novecentos e sessenta reais), a ser amortizada no PRAZO de 180 (cento e oitenta) meses. Taxas anual de Juros: Nominal 12% e Efetiva 12,6825%. Demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. (Custas: 1.595,97 VRC = R$-122,89). Dou fé. Curitiba, 29 de julho de 1997. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

am

R-3/83.506 - Prot. 301.803, de 21/06/2006 - Consoante Mandado de Penhora e Avaliação, expedido nesta Capital, em 17 de novembro de 2005, pelo Juízo Federal da Quinta (5ª) Vara da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Paraná, extraído dos Autos sob nº 2004.70.00.000527-3, em que são, exeqüente, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e, executado, JOSÉ FRANCISCO GUEDES, e Auto de Penhora e Depósito, lavrado em 20 de junho de 2006, que ficam, por cópias, arquivados neste Ofício, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade dos executados, para garantia do pagamento do débito exeqüendo, mais acréscimos legais. (Custas: 1.293,60 VRC = R$-135,82). Dou fé. Curitiba, 26 de junho de 2006. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

am

AV-4/83.506 - Prot. 328.773, de 12/12/2007 - Consoante Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, firmado nesta Capital, em 22 de maio de 2007, pela Caixa Econômica Federal - CEF, com firma reconhecida, que fica arquivado neste Cartório, AVERBA-SE A **QUITAÇÃO da Hipoteca de 1º Grau**, objeto do registro 2 (dois), da presente matrícula, ficando, por conseqüência, **cancelado** aquele registro. (Custas: 630 VRC = R$-66,15). Dou fé. Curitiba, 08 de janeiro de 2008. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

AV-5/83.506 - Prot. 849.355, de 21/07/2025 - (LEVANTAMENTO DE PENHORA) - Consoante Decisão com força de Ofício, proferida pelo Juízo de Direito da Quinta (5ª) Vara Federal de Curitiba, Seção Judiciária do Paraná, em 24 de fevereiro de 2025, nos Autos sob nº 5061188-66.2024.4.04.7000/PR, de Cumprimento de Sentença, que fica arquivado nesta Serventia, AVERBA-SE O **LEVANTAMENTO da Penhora,** objeto do registro 3 (três) da presente matrícula, por determinação daquele Juízo, ficando, por consequência, cancelado aquele registro. (Emolumentos: 189,00 VRC = R$52,35. FUNDEP: R$2,62. ISSQN: R$2,09. Selo: R$8,00). Dou fé. Curitiba, 29 de julho de 2025. (a)

SEGUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

CONTINUAÇÃO

AGENTE DELEGADO.

LD.

Sandra R. Pelegrinelli dos Santos
Escrevente Indicada

SEGUE

PARA SIMPLES CONSULTA

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

PROJUDI - Processo: 0013952-48.2020.8.16.0188 - Ref. mov. 336.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
25/08/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: AUTO DE AVALIACAO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K

ANEXO IV

Fotos do Imóvel





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 9KVXJ 5RH9U 5QY3K