

KRON
LEILÕES

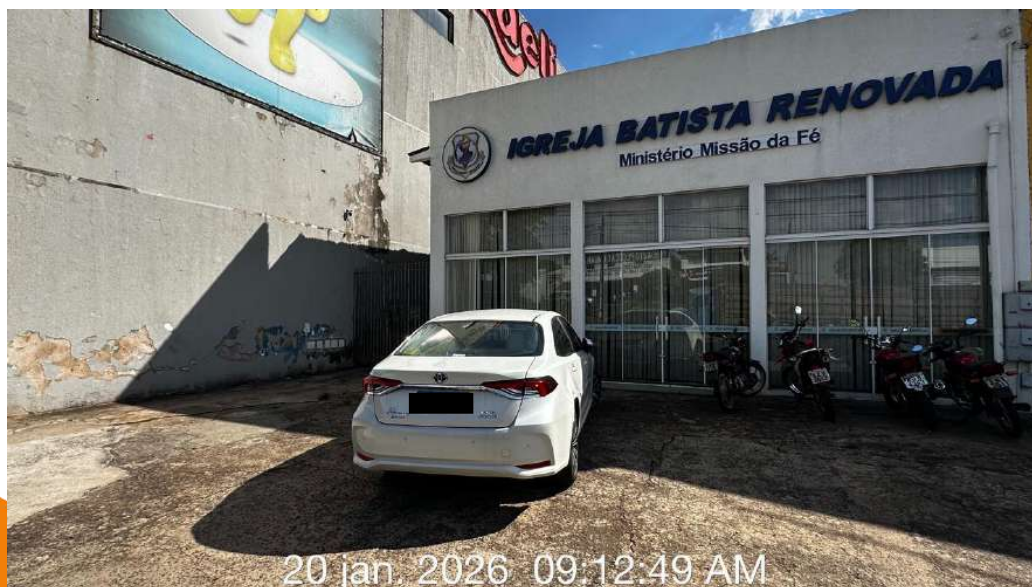


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4715 – 01/2026

Descrição: LOTE N° 08 DA QUADRA 01 DO LOTEAMENTO JARDIM ALVORADA COM ÁREA DE 414,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 260,50M² - UMUARAMA/PR – MATRÍCULA N° 7.264

Autos: 0004300-52.2020.8.16.0173





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 08 da quadra 02 com área de 414,00m² e área construída de 260,50m². Localizado na Avenida Dr. Ângelo M. da Fonseca, 2411 – Jardim Alvorada, Umuarama/PR. Matrícula nº 7.264.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: janeiro de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 571.000,00

(Quinhentos e setenta e um mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Umuarama.

O avaliador esteve no local no dia 20 de janeiro de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

Importante ressaltar que embora esteja descrito na matrícula que há uma residência de madeira com área total de 93,00m², segundo o cadastro imobiliário há construído sobre o lote duas benfeitorias, uma comercial com metragem de 125,52m² e uma residencial de 134,98m². Sendo assim, para o presente laudo foi considerado uma área total construída de 260,50m².

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.





O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitorias.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 08 da Quadra 02, com área de terreno total de 414,00m², com benfeitoria de área total de 260,50m², localizado na Rua Avenida Dr. Ângelo M. da Fonseca, 2411, Bairro: Jardim Alvorada, Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 7.264 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UMUARAMA

Cadastro: 916800

Inscrição Imobiliária: Nº 01.0001.0354.0255

Localização: Latitude: 23°47'4.18"S / Longitude: 53°19'7.20"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Umuarama é um município do estado do Paraná, no Brasil. Sua população, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2022, era de 117 095 habitantes, sendo a 21.^a cidade mais populosa do estado. Tem, como principais atividades, a pecuária de corte, a prestação de serviços, além de ser um polo regional nos âmbitos da saúde e educação superior.

Umuarama é também conhecida como a Capital da Amizade. A cidade é uma das principais do Paraná e polo da região de Entre Rios, região está com população





estimada em aproximadamente 410 000 habitantes. Com o desenvolvimento, houve um crescimento das atividades comerciais e o aumento da população urbana.

O município de Umuarama ficou em terceiro lugar entre os que mais geraram empregos no estado do Paraná no primeiro semestre de 2011, perdendo apenas para Curitiba e Ponta Grossa. Além do expressivo crescimento da construção civil, Umuarama também apresenta números econômicos consideráveis, tais como: segundo maior polo moveleiro do Paraná, maior produtor de carne do estado, centro universitário com mais de cem cursos, polo comercial e prestador de serviços.

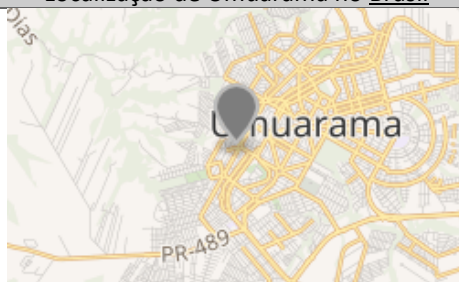
Localizada no noroeste do estado, a uma distância de 580 km da capital (Curitiba) e a 115 km do Paraguai. Está a 430 metros acima do nível do mar, entre a latitude 23° 47' 55 Sul e a longitude 53° 18' 48 Oeste.

Umuarama	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
Gentílico	umuaramense
Localização	
 Localização de Umuarama no Paraná	





Localização de Umuarama no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Umuarama

<u>Coordenadas</u>	 23° 45' 57" S 53° 19' 30" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Umuarama
<u>Municípios limítrofes</u>	Cruzeiro do Oeste, Maria Helena, Mariluz, Perobal, Xambrê, Alto Paraíso, Cafezal do Sul, Ivaté, Douradina, Icaraíma e Alto Piquiri
<u>Distância até a capital</u>	558 km
História	
<u>Fundação</u>	26 de junho de 1955 (68 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Fernando Scanavaca (Rep., 2025 – 2028)
<u>Vereadores</u>	10
Características geográficas	
<u>Área total IBGE/2019</u>	1.234,537 km²
<u>Área urbana estimativa Embrapa</u>	14,3 km²
<u>População total (estimativa IBGE/2020)</u>	112.500 hab.
<u>Densidade</u>	91,1 hab./km²





<u>Clima</u>	subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	430 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,761 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	BR: 350º PR: 24º
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$ 3.390.618,27 mil
<u>Posição</u>	BR: 343º
<u>PIB per capita (IBGE/2018)</u>	R\$ 30.659,36

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*





b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual*





mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Data de terras sob nº,08, da Quadra nº,02, do loteamento denominado JARDIM ALVORADA, desta cidade, com a área de 414,00 metros quadrados. Data essa que tem as metragens, divisas e confrontações seguintes: AO NORTE, confronta-se com o lote nº,6/8-13, numa distância de 34,50 metros; AO SUL, confronta-se com a data nº,07, numa distância de 34,50 metros; A LESTE: confronta-se com a data nº.09, numa distância de 12,00 metros; OESTE, confronta-se com a Avenida Industrial, numa distância de 12,00 metros. Todos os rumos constantes do presente memorial referem-se ao Norte Verdadeiro. - Contendo no referido Imóvel as seguintes benfeitorias: 1) Uma residência em madeira, com a área de 75,00 metros quadrados; e II) Uma ampliação residencial em madeira anexo a residência acima, com a área de 18,00 metros quadrados.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Há duas benfeitorias construídas sobre o lote, uma comercial e outra residencial. Na parte frontal do terreno funciona atualmente uma igreja, com área construída de 125,52m². O estado de conservação é considerado bom, com piso cerâmico, forro em PVC e pintura em bons estados.

Nos fundos do imóvel há uma residência mista, de madeira e alvenaria, em ruim estado de conservação. O acesso se dá pela lateral da igreja e possui área de 134,98m². É composta de duas salas, dois quartos, um banheiro, cozinha, lavanderia e um amplo espaço coberto na parte externa da casa.





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$





VF = Valor Final dos bens
VT = valor do Terreno
VB = Valor das Benfeitorias
FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 571.475,78 (Quinhentos e setenta e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e setenta e oito centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 247.071,06 (Duzentos e quarenta e sete mil, setenta e um reais e seis centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 297.134,73 (Duzentos e noventa e sete mil, cento e trinta e quatro reais e setenta e três centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 27.269,99 (Vinte e sete mil, duzentos e sessenta e nove reais e noventa e nove centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 571.000,00 (Quinhentos e setenta e um mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de janeiro de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 100.000,00	360,00	R\$ 277,78	Rua 31 de Março, 371 - Jardim alvorada	https://www.garciaimoveis.com/conheca-o-imovel/3049/terrenos/jardim+alvorada/umuarama-pr/jardim+alvorada+lote+04+da+quadra+03 > https://www.garciaimoveis.com/conheca-o-imovel/3049/terrenos/jardim+alvorada/umuarama-pr/jardim+alvorada+lote+04+da+quadra+03
2	R\$ 125.000,00	330,00	R\$ 378,79	Rua Joaquim Rodrigues de Oliveira, s/n - San Remo	https://marceloimoveisumuarama.com.br/imoveis/terreno-330m-umuarama-pr-399
3	R\$ 220.000,00	315,00	R\$ 698,41	Rua Waldemar Evaristo da Silva - Jardim Alto da Boa Vista	https://tavaresimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-alto-da-boa-vista-em-umuarama-pr/321
4	R\$ 80.000,00	180,00	R\$ 444,44	Rua José Duarte Lopes, 2346 - Parque San Remo III	https://tavaresimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-san-remo-iii-em-umuarama-pr/328
5	R\$ 303.000,00	378,83	R\$ 799,83	Rua Erenilda Cassimira Pereira, s/n - Jardim dos Pioneiros II	https://tavaresimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-dos-pioneiros-ii-em-umuarama-pr/309

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



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: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR



ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



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: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 08 - Qd. 02 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Avenida Dr. Angelo M da Fonseca **Nº:** 2411 **Complemento:**
Bairro: Jardim Alvorada **Cidade:** Umuarama **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times ... \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	360,00	277,78	2,00	0,97	0,90	485,00
2	125.000,00	330,00	378,79	2,00	0,94	0,90	640,91
3	220.000,00	315,00	698,41	1,09	0,93	0,90	637,18
4	80.000,00	180,00	444,44	2,00	0,90	0,90	720,00
5	303.000,00	378,83	799,83	0,71	0,98	0,90	500,87

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	485,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	720,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.983,96
Amplitude total (R\$/m2):	235,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	58,75
Média aritmética (R\$/m2):	596,79
Mediana (R\$/m2):	637,18
Desvio médio (R\$/m2):	83,085862
Desvio padrão (R\$/m2):	100,568872
Variância (R\$/m2) ^ 2:	10.114,098053

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ... + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1116

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2251

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 16,85



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 527,84

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 596,79

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 665,74

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,55

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,55

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 507,27

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 596,79

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 686,31

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 414,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 596,79

VALOR TOTAL (R\$) = 247.071,06

duzentos e quarenta e sete mil, setenta e um reais e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



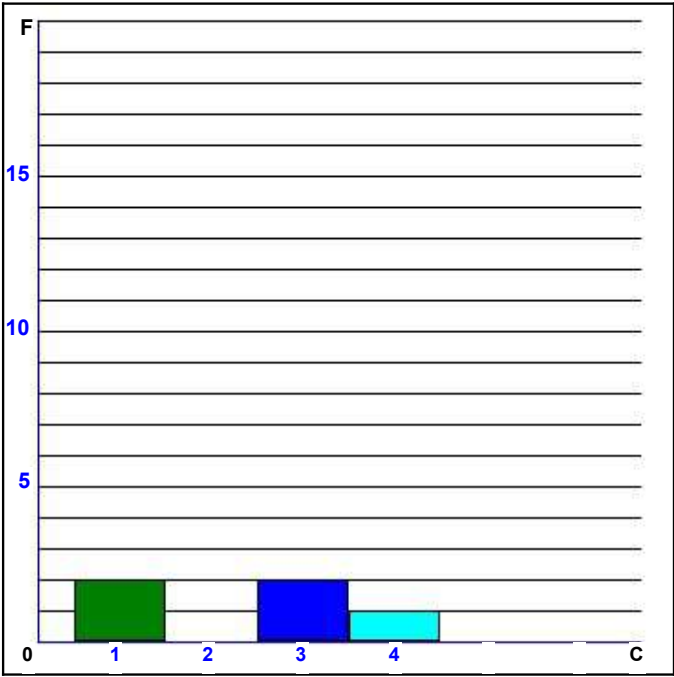
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	485,00	543,75	2
2	543,75	602,50	0
3	602,50	661,25	2
4	661,25	720,00	1

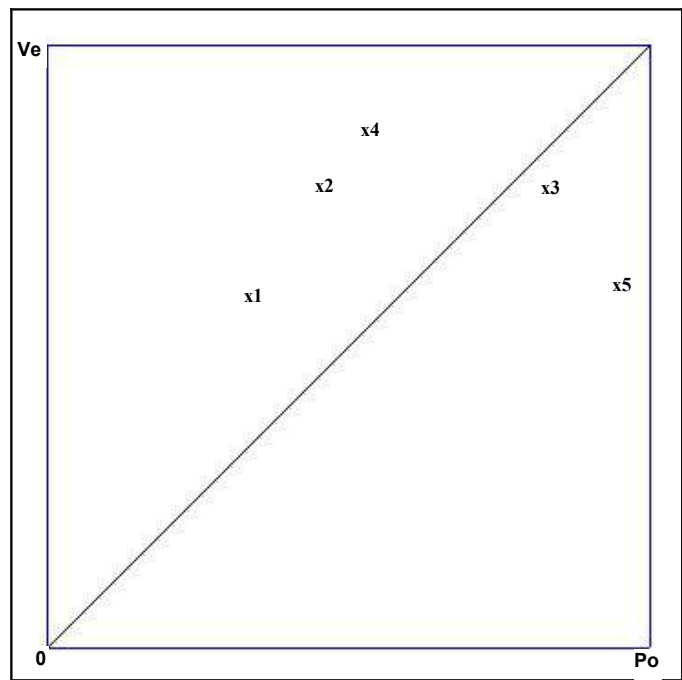


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	277,78	485,00	1,75
2 -	378,79	640,91	1,69
3 -	698,41	637,18	0,91
4 -	444,44	720,00	1,62
5 -	799,83	500,87	0,63

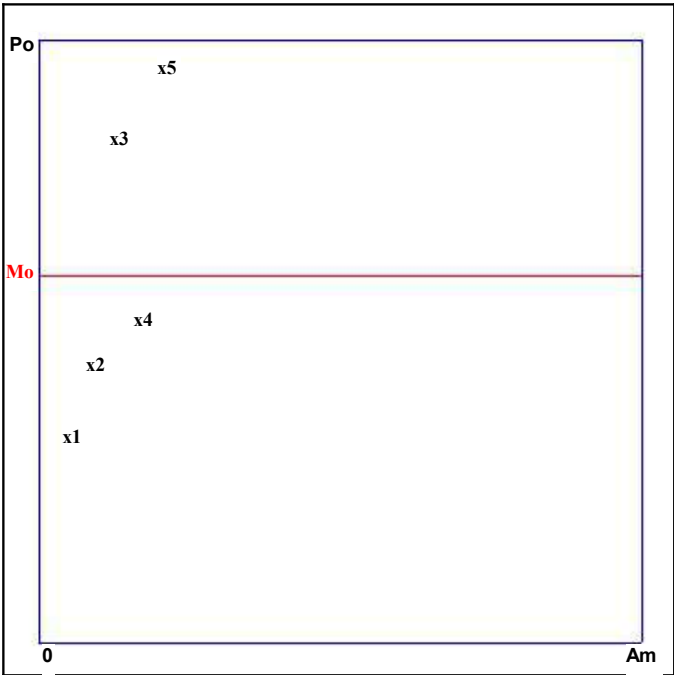


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 519,85

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	277,78	242,073	46,57
2 -	378,79	141,063	27,14
3 -	698,41	178,562	34,35
4 -	444,44	75,406	14,51
5 -	799,83	279,980	53,86

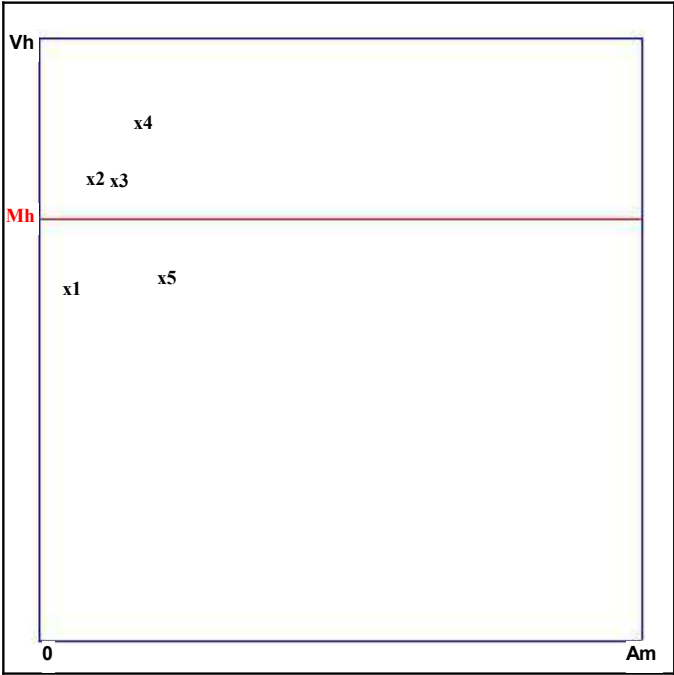


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 596,79

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	485,00	111,792	18,73
2 -	640,91	44,117	7,39
3 -	637,18	40,390	6,77
4 -	720,00	123,208	20,64
5 -	500,87	95,922	16,07

Data: 20/01/2026 _____

Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR



Ident: Comercial

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Avenida Dr. Angelo M. da Fonseca

Nº: 2411

Complemento:

Bairro: Jardim Alvorada

Cidade: Umuarama

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses) : 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 22,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 36,67

Fator C (estado da construção) (%): 8,09

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 31,12

Fator de depreciação (decimal): 0,6888

Onde C = Entre Regular e Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 20/01/2026

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 125.52

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.513,07

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 125,52$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

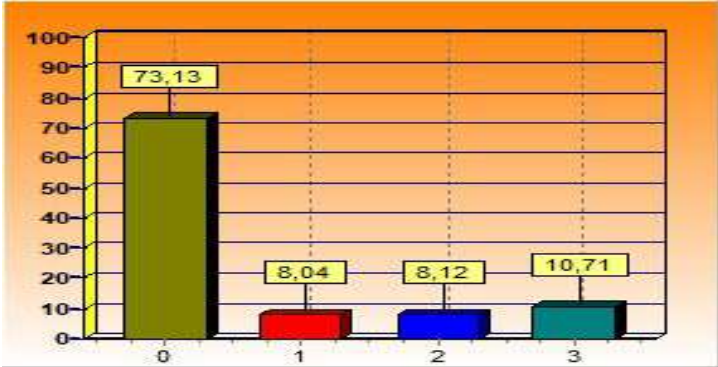
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

- 73,13 % Custo da construção
- 8,04 % Custo da administração da construção
- 8,12 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 297.134,73

duzentos e noventa e sete mil, cento e trinta e quatro reais e setenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 20/01/2026 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Residencia **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Avenida Dr. Angelo M. da Fonseca **Nº:** 2411 **Complemento:**
Bairro: Jardim Alvorada **Cidade:** Umuarama **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00
Taxa de administração da obra (%): 11,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 35,00
Vida útil total provável (anos): 40,00
Idade em % da vida(%): 87,50
Fator C (estado da construção) (%): 52,60
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 91,48
Fator de depreciação (decimal): 0,0852
Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado
Data de referência CUB: 20/01/2026
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 134,98
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 134,98$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

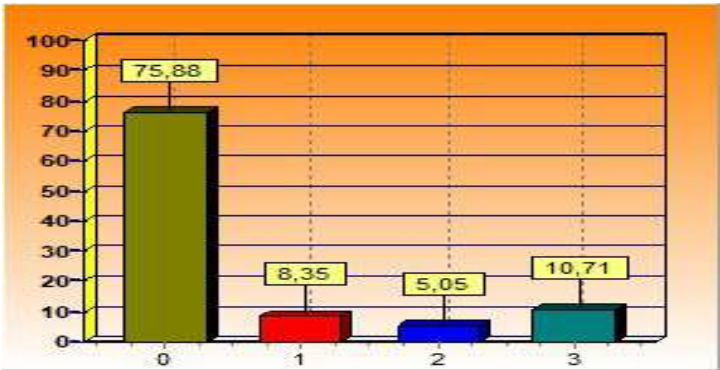
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

- 75,88 % Custo da construção
- 8,35 % Custo da administração da construção
- 5,05 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 27.269,99

vinte e sete mil, duzentos e sessenta e nove reais e noventa e nove centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 20/01/2026 _____

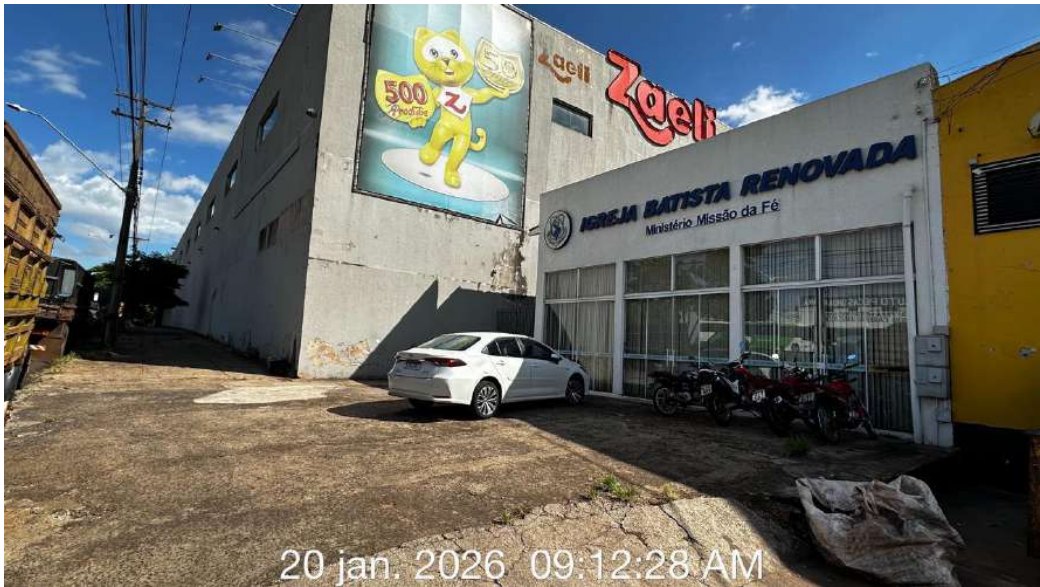
Helcio Kronberg



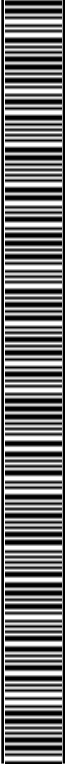
ANEXO

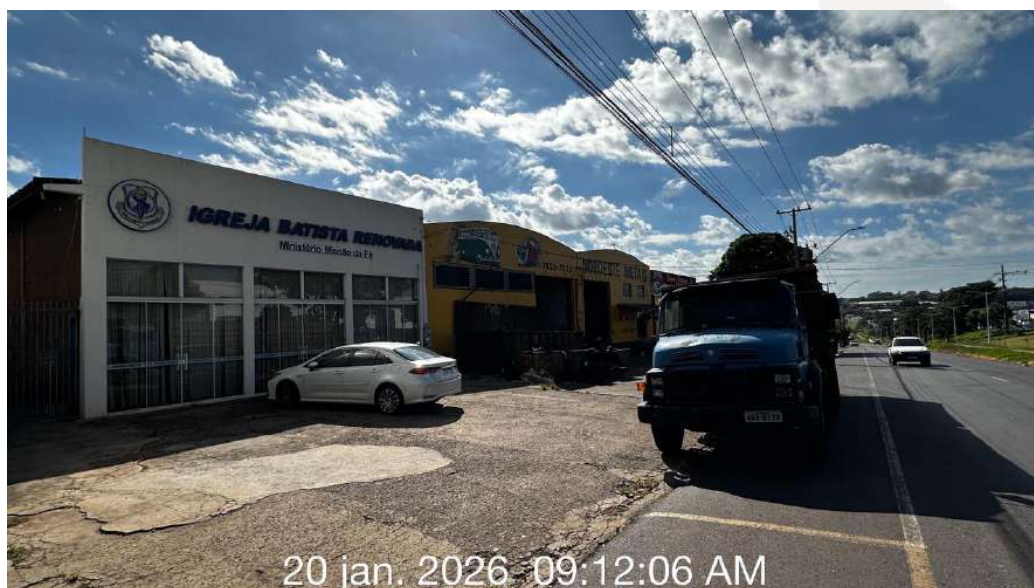
FOTOS

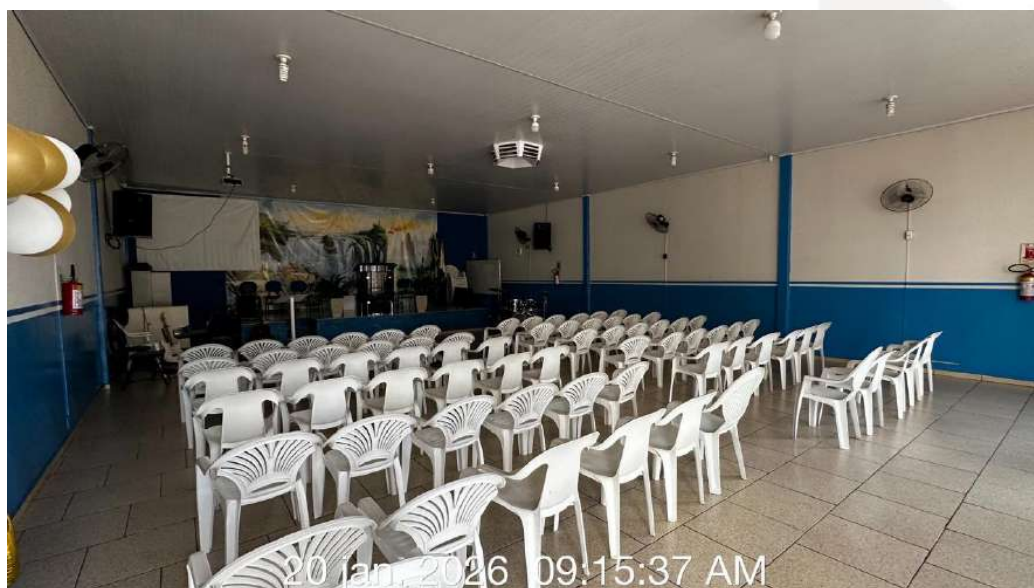
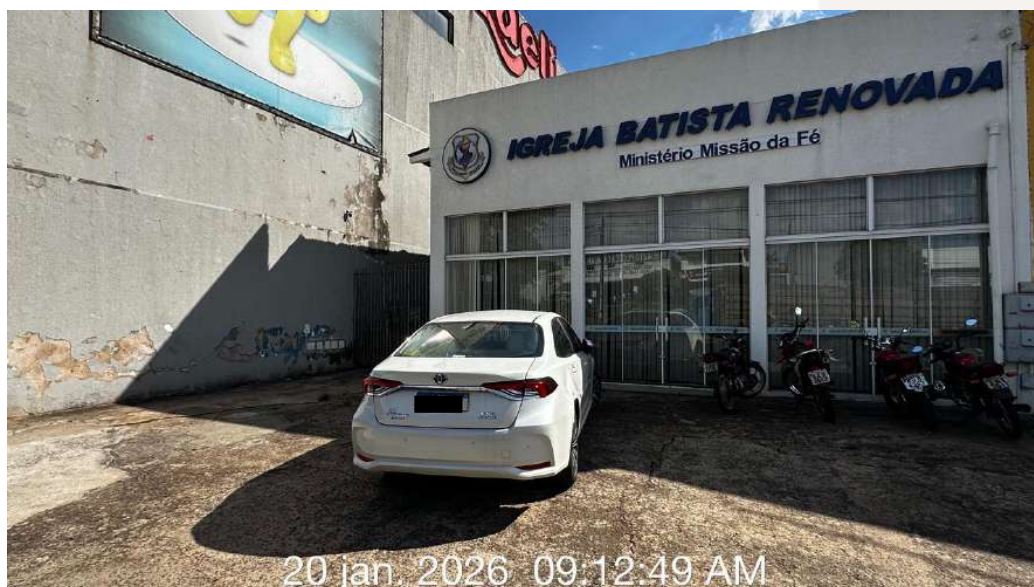


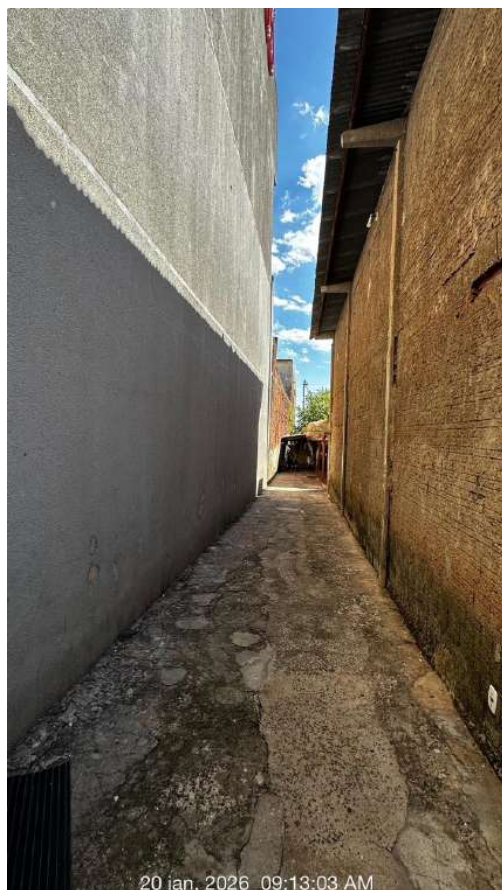


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: Pj6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR

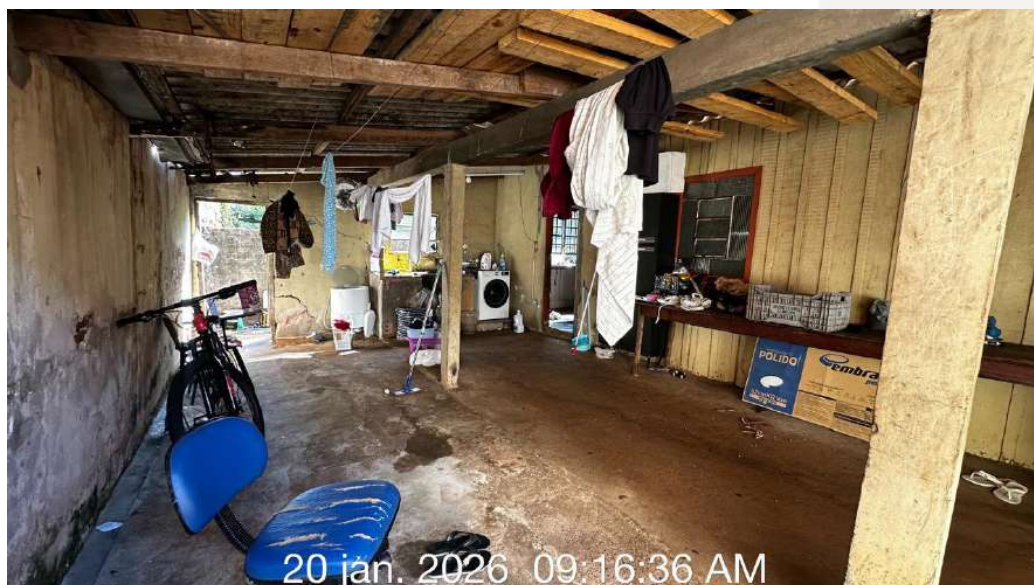




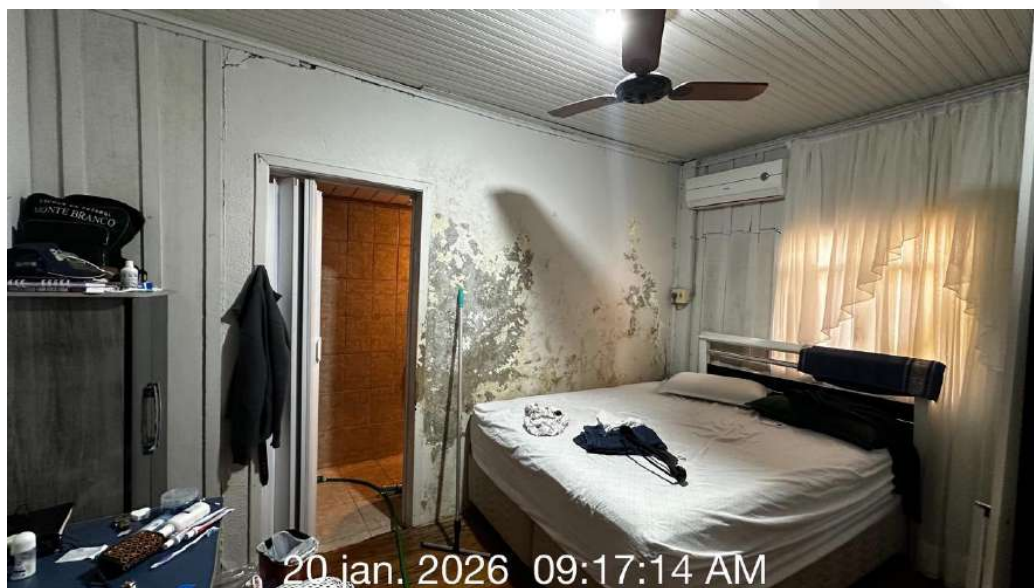


















ANEXO CROQUI





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: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR





PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 916800	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 916800
Distrito: 01 Setor: 0001 Quadra Fiscal: 0002 Lote: 0255 Unidade: 002		

LOCALIZAÇÃO		Quadra Fiscal: 0002 Lote Fiscal: 0008	
Logradouro:	[117] AVENIDA DR ANGELO M DA FONSECA, Nº 2411		
Bairro:	[13] JARDIM ALVORADA		
Loteamento:	[13]		
Condomínio:	[999] Sem Informação		
INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS		INFORMAÇÕES GERAIS	
Matrícula:	7264	Caucionado:	Não
Cartório:		Ano Aliquota Progressiva:	0
Livro:		Data de Inclusão:	03/08/2012
Folha:		Data de Alteração:	28/10/2025
INCRA:		Tipo de Lote:	Urbano
		DIMENSÕES	
		Área do Lote:	414,00 m²
		Área Útil do Lote:	414,00 m²
		Área Privativa:	0,00 m²
		Área Comum:	0,00 m²
		Profundidade:	0,00 m²

Valor Venal Imóvel R\$:	
PROPRIETÁRIOS	
Principal PRINCIPAL [100,00%]	
Proprietário:	[24048] ESPÓLIO DE SEBASTIAO CEROZINO
Principal NÃO PRINCIPAL [0,00%]	
Proprietário:	[175292] MARIA JOSE SANTANA CEROZINO

TESTADAS / LOGRADOUROS	
Logradouro/Trecho	Testada Logradouro
/ 681	12,00 m² [117] DR ANGELO M DA FONSECA
	Principal
	Sim
	Guias Rebaixadas/Tamanho

INFORMAÇÕES DO TERRENO	
Fator Localiz.	1 - 25
Sit.Terreno	8 - Uma frente
Pedologia	18 - Normal
Limitacao	25 - Com cerca/muro
Uso do Imovel	31 - Proprio
Imune Isento TSU	35 - Nao
Agua	3 - Sim
Calçamento	7 - Sim
Gal.Pluvial	11 - Sim
Guias e Sarjetas	15 - Sim
Área Terreno	1 - 414
Test.Serv.Ilum.Publi	1 - 12
Test.Serv.Limp.Publi	1 - 12
Situação Cadastro	1 - Ativo
CORRESP - Rua/Av	1 -
CORRESP - Bairro	1 -
CORRESP - Cidade/Uf	1 -
Registro de Imóveis	2 - 2º Ofício
ADMINISTRADORA	999 - Não informado
Desmembra IMP/TAXA?	0 - Não
CARTA - Aguardar até	1 - 13/08/2012
EXEC FISC - AUTOS	1 - 59/2004
Isenção - Período	1 -
Data da Atualização	1 - 03/08/2012
Carta - Entregue	1 - Sim
Ocupacao	6 - Construido
Sit.Destinacao	11 - Residencial
Topografia	21 - Plano
Patrimonio	28 - Particular
Imune Isento IPTU	33 - NÃO
Esgoto	2 - Nao
Iluminacao	5 - Sim
Limpeza Urbana	9 - Sim
Rede Telefonica	13 - Sim
Coleta Lixo	17 - Sim
Testada Imovel	1 - 12
Test.Serv.Cons.Calca	1 - 12
Area Total Construida Anterior	1 - 260,5
Fone	1 -
CORRESP - Numero	1 - 0
CORRESP - Complement	1 -
CORRESP - Cep	1 - 0
Compl. Loteamento	999 - Sem Informação
Matrícula	1 - 7264
CARTA - Ciente em	1 - 01/08/2012
EXEC FISC - VARA CIV	1 - 1ª Vara Cível
CARTA - lote	1 - 010/2012
Isenção - Processo	1 -
E-Mail	1 - INFORME
R.G. - Numero	1 - 0

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.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P36XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR



PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS

Sequência: 1 Fachada Área de Unidade 37 - Piso Antiga 66 - Área de Unidade Antiga 44 - Est.Conservacao Antiga Inst.Eletrica 67 - Área Total Edificada Antiga Destinação - Novo Reves.Externo 40 - Inst.Sanitaria Antiga Tipo Edificação - Novo Inst.Sanitaria Forro - Novo 38 - Forro Antiga 42 - Tipo Construcão Antiga 63 - Coleta de Lixo Antiga Piso Estrutura 46 - Sit.Construção Antiga Estado de Conservação - Novo Área Total Edificada 35 - Caracterizacao Antiga Posição - Novo Área Construída: 134,98 m²	Tipo: 1 - Casa/Sobrado 59 - Recuada 1 - 134,98 16 - Cimento 1 - 110,5 50 - Bom 55 - Embutida 1 - 110,50 1 - Residencial 10 - Oleo 34 - Interna simples 2 - Madeira 34 - Interna simples 5 - Madeira Compensada 23 - Madeira 44 - Madeira 29 - So/Alt 17 - Ceramica/mosaico 47 - Madeira 57 - Fundos 3 - Regular 1 - 134,98 1 - Casa/sobrado 1 - Isolada Área Coberta: 0,00 m²	Situação: 1 - Casa/Sobrado 28 - Fibra/cimento 37 - Isolada 29 - So/Alt 1 - Pintura/Textura 57 - Fundos 11 - Residencial 1 - Casa/sobrado 1 - 1 55 - Embutida 2 - Não 44 - Madeira 11 - Caixaão 29 - Telha 47 - Madeira 2 - Recuada 23 - Madeira 51 - Regular 1 - 3217 2 - Não 37 - Isolada 59 - Recuada	Caracterização - Novo Cobertura 41 - Posicao Antiga Coleta de Lixo Elementos de Fachada - Novo Sit.Construção Sit.Destinação Caracterizacao Num.Pavimentos 45 - Inst.Eletrica Antiga Piscina/SPA - Novo Tipo Construção 36 - Reves.Externo Antiga 39 - Cobertura Antiga 43 - Estrutura Antiga Recuo - Novo Forro Est.Conservacao IDKEY Elevador - Novo Posicao 47 - Fachada Antiga	Área Descoberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²
Sequência: 2 Reves.Externo Inst.Eletrica Área Total Edificada Posicao Área Anterior Unidade 38 - Forro Antiga 42 - Tipo Construcão Antiga Elementos de Fachada - Novo Tipo Construção Elevador Piscina/SPA - Novo 41 - Posicao Antiga 63 - Coleta de Lixo Antiga Recuo - Novo Est.Conservacao Forro - Novo Área de Unidade Estrutura Piscina/SPA 46 - Sit.Construção Antiga Sit.Destinação 36 - Reves.Externo Antiga 44 - Est.Conservacao Antiga Elementos de Fachada - Novo Área Construída: 125,52 m²	Tipo: 65 - Sala/Loja 10 - Oleo 55 - Embutida 1 - 125,52 37 - Isolada 1 - 150,00 23 - Madeira 41 - Alvenaria 6 - Cobertura Oculata 41 - Alvenaria 89 - Não 2 - Não 40 - Conjugada 29 - So/Alt 1 - Alinhada 50 - Bom 6 - PVC 1 - 125,52 45 - Concreto 86 - Não 56 - Frente 18 - Religioso 10 - Oleo 50 - Bom 1 - Pintura/Textura Área Coberta: 0,00 m²	Situação: 2 - Bom 2 - Não 23 - Madeira 8 - Salão Comercial 1 - 1 30 - Laje 59 - Recuada 1 - Isolada 58 - Alinhada 4 - Religioso 6 - Loja 46 - Alvenaria 1 - 150,00 17 - Ceramica/mosaico 56 - Frente 35 - Interna completa 35 - Interna completa 29 - So/Alt 55 - Embutida 1 - 150,00 65 - Sala/Loja 17 - Ceramica/mosaico 1 - Alvenaria 28 - Fibra/cimento Área Não Lançada: 0,00 m²	Estado de Conservação - Novo Elevador - Novo Forro Caracterização - Novo Num.Pavimentos 39 - Cobertura Antiga 47 - Fachada Antiga Posição - Novo Fachada Destinação - Novo 35 - Caracterizacao Antiga 43 - Estrutura Antiga 66 - Área de Unidade Antiga Piso Sit.Construção 40 - Inst.Sanitaria Antiga Inst.Sanitaria Coleta de Lixo 45 - Inst.Eletrica Antiga 67 - Área Total Edificada Antiga Caracterizacao 37 - Piso Antiga Tipo Edificação - Novo Cobertura Área Descoberta: 0,00 m²	Área Descoberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²
ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS					
Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta	0,00 m²	Área Descoberta Não	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	260,50 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção
0 SEM ISENCAO

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: Pj6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR

M. 7264



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º Ofício

José Jabur

Oficial

Livro 2 - REGISTRO GERAL



CNM 080416.2.0007264-13



MATRÍCULA Nº 7264

Data: 01/08/1986

Ficha 1

IMÓVEL URBANO:-Data de terras sob nº.08, da Quadra nº.02, do loteamento denominado JARDIM ALVORADA, desta cidade, com a área de 414,00 metros quadrados. Data essa que tem as metragens, divisas e confrontações seguintes: AO NORTE, confronta-se com o lote nº.6/B-13, numa distância de 34,50 metros; AO SUL, confronta-se com a data nº.07, numa distância de 34,50 metros; A LESTE: confronta-se com a data nº.09, numa distância de 12,00 metros; A OESTE, confronta-se com a Avenida Industrial, numa distância de 12,00 metros. Todos os rumos constantes do presente memorial referem-se ao Norte Verdadeiro.- Contendo no referido imóvel as seguintes benfeitorias: I)Uma residência em madeira, com a área de 75,00 metros quadrados; e II)Uma ampliação residencial em madeira anexo a residência acima, com a área de 18,00 metros quadrados.-

PROPRIETÁRIOS:-JOAQUIM HENRIQUE MARTINS, brasileiro, lavrador e sua mulher Da.ALICE ARGENTINA MARTINS, inscritos no C.P.F.,sob nº.116.865.029-15, residente e domiciliado nesta cidade.-

regº. Anterior nº.4.814, livro 3-G, e averbação nº.1.037, ambas deste CRI.-

R-1/7264 - Prot.35.444 - 01/08/1986

TRANSMITENTE:-O Espólio de ALICE ARGENTINA MARTINS.-

ADQUIRENTE:-OSVALDO JOSE GOMES, brasileiro, comerciante, inscrito no C.P.F.,sob nº.238./591.809-91, portador da Cart. de Ident RG nº.1.853.768-Pr, casado sob o regime de comunhão de bens (anterior a lei 6.515/77), com Da.GENI FELIX DA SILVA GOMES, residente e domiciliado nesta cidade.-ADJUDICAÇÃO:-Carta de Adjudicação, extraída dos autos de arrolamento nº.225/84 pelo Juízo de Direito da 2ª.Vara Cível desta Comarca, aos 14/12/1984, assinada pelo MM Juiz de Direito desta Comarca Dr.Oliver Coneglian.- Sentença homologada pelo MM Juiz de Direito desta Comarca Dr.Oliver Coneglian, aos 19/11/1984.- VALOR:-cr\$1.000.000(hum milhão de cruzeiros).- GR-4 ITBI: guia nº.1.485/84 - cr\$20.000 - data iligível (referente a 2% sobre o valor total - inter-vivos) e guia nº.006/84 - cr\$10.000 - 06/02/84 (referente a 2% sobre 50% do valor - causa-mortis), ambas da A.R. desta cidade.-CONDIÇÕES:-o imóvel foi adjudicado em sua totalidade para o adquirente. Demais condições, as da Carta de Adjudicação. Custas:-cz\$145,09; CPC cz\$7,63; e F.Penit.cz\$30,54.- Dou fé.

Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira-Oficial-Designada.-

R-2/7264 - Prot.62.829 - 11/03/1996

TRANSMITENTES:-OSVALDO JOSE GOMES e sua mulher Da.GENI FELIX DA SILVA GOMES, ele já qualificado acima, ela do lar, port. da C.I. RG nº.4.292.565-9-Pr e do CPF sob nº.570.453.729-49, residentes e domiciliados nesta cidade.-

ADQUIRENTE:-SEBASTIAO CEROZINO, brasileiro, do comercio, port. da C.I. RG nº.2.139.424-Pr e do CPF sob nº.349.292.159-00, residente e domiciliado nesta cidade, casado pelo regime de comunhão parcial de bens(posterior a Lei 6.515/77), com Da.MARIA JOSE SANTANA CEROZINO brasileira.-

COMPRA E VENDA:-Publica de 25/02/1993, livro nº.118/N, às fls.147, do Tabelião-Designado Amilton Ribeiro Tavares, desta cidade.- VALOR:-CR\$75.000.000,00(setenta e cinco milhões de cruzeiros).- GR - ITBI guia nº.321/93-A de CR\$1.500.000,00 - 25/02/93, da Prefeitura / desta cidade.- CONDIÇÕES:-As da escritura.- Cert. Neg. nº.142/96, exp. nesta cidade, pela Prefeitura, aos 05/03/96.- Reg no Dist.sob nº.340/96, em 06/03/96.- Custas:-R\$68,23; e / CPC R\$12,28.-Dou fé.

Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira-Oficial-Designada.-

R-3/7264 - Prot.96.774 de 17/08/2009 - ARRESTO

AUTOR:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA.-

RÉU:-SEBASTIÃO CEROZINO.- ARRESTO:- Auto de Arresto e Depósito, datado de 05/08/09, extraído dos autos de Execução Fiscal nº.1345/2008, pelo Juízo da 1ª. Vara Cível, desta Comarca.- VALOR:- R\$ 1.372,27 (um mil trezentos e

continua no verso

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Umuarama - PR

Oficial de Registro

Eduardo Spricigo

Decreto Judiciário 1248/2016

Avenida Brasil nº 4334, Sala 02 - 1º andar

FONE: (41) 2020-1234

CEP: 87.501-000 UMUARAMA-PR

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 08.041-6
e o código de verificação do documento: NDXFP1
Consulta disponível por 30 dias

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: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR

CNM 080416.2.0007264-13

Verso da Ficha N.º 1

setenta e dois reais e vinte e sete centavos).- O arresto recai sobre o imóvel objeto desta matrícula.- Avaliação do imóvel:- não consta no Auto.- Depositário:- Depositária Pública desta Comarca, Dinorah Seifert.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Auto arquivado nesta Serventia sob nº.1408 (pasta de penhora).- FUNREJUS:- informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Provº.60/05 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 39,69.- Umuarama-PR, 19/08/09.- Dou fé Neide Aparecida Vieira (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Portaria 13/08.-

R-4/7264 - Prot.123.379 de 03/12/2015 - PENHORA

AUTOR:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA.-

RÉU:-SEBASTIÃO CEROZINO.- PENHORA:- Consoante contido no Termo de Penhora, datado de 26/11/15, assinado digitalmente pelo Juiz Marcelo Pimentel Bertasso, extraído dos autos de Execução Fiscal nº.582-23.2015.8.16.0173, da 2ª. Vara Cível desta Comarca.- VALOR:- R\$ 9.216,31 (nove mil duzentos e dezesseis reais e trinta e um centavos).- A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula.- Avaliação do imóvel:- não consta no Auto.- Depositário:- não consta no Termo.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Termo arquivado nesta Serventia sob nº.2507 (pasta de penhora).- FUNREJUS (R\$18,43) informado ao Juiz nos termos do art.555, § 1º. do Prov. 249/13 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 63,82 a receber.- Umuarama-PR, 08/12/15.- Dou fé Neide Aparecida Vieira (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Portaria 13/08.-

AV-5/7.264. Prot.142.929, de 10/02/2020. **PENHORA:** Em cumprimento ao contido no Ofício nº 161/2020-JD emitido em 07/02/2020, no processo autuado sob nº 0006888-52.2008.8.16.0173 - Execução Fiscal (antigo nº 1345/2008), em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública desta Comarca, no qual figuram como exequente MUNICÍPIO DE UMUARAMA, e, como executado SEBASTIÃO CEROZINO, promovo a averbação para constar a conversão do arresto registrado sob nº 3 (R-3/7264) em PENHORA. Valor da causa: R\$ 1.372,27 (um mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e sete centavos). Depositário: nada consta. Demais condições, as constantes dos autos. Documentos arquivados nesta Serventia sob nº 3.473 (pasta de penhora/arresto e determinações judiciais). FUNREJUS (R\$ 2,75) a recolher, informado ao Juízo nos termos do art. 555, § 1º do Prov. 249/13 da CGJ/PR. Emolumentos: (378,000 VRC) = R\$ 72,95 a receber e igualmente informado. Umuarama-PR, 19/02/2020. tor. Dou fé Eduardo Spricigo (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016.

R-6/M-7.264. Prenotação nº 170.750 de 05/07/2024. **PENHORA:** Do Termo de Penhora expedido aos 03/07/2024, no processo autuado sob nº 0004300-52.2020.8.16.0173, de Execução Fiscal, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, no qual figuram como exequente MUNICÍPIO DE UMUARAMA (CNPJ sob nº 76.247.378/0001-56), e, como executados MARIA JOSE SANTANA CEROZINO (CPF sob nº 758.234.389-15) e Espólio de SEBASTIÃO CEROZINO (CPF sob nº 349.292.159-00), consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO**. Valor da causa: R\$ 5.577,31 (cinco mil, quinhentos e setenta e sete reais e trinta e um centavos). Depositário: não consta. Avaliação do imóvel: não consta. Demais condições, as constantes dos autos. Custas: R\$ 123,71, sendo Emolumentos: 378,00 VRC igual a R\$ 104,71, ISS: R\$ 2,6177, Funrejus: R\$ 11,15 e Fundep: R\$ 5,2355 (diferidos, com expedição de ofício ao Juízo conforme artigos 491, §2º e 555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - Provimento nº 249/2013). Foi consultada a CNIB

Continua na folha 2



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXBU ADWUN T24HP K2A5U

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Eduardo Spricigo
Oficial de Registro (Decreto Judiciário 1248/2016)
Livro 2 - REGISTRO GERAL



CNM 080416.2.0007264-13

MATRÍCULA Nº 7.264 Data: 01/08/1986 Ficha: 02 *d*

por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: 5abc.fd8f.c608.bbf9.1476.d530.ea58.9d10.d18b.7d36, abd7.2ed7.62ba.9dc4.88c1.2e3d.4b3e.ad2c.13f9.efcb e 2625.4530.f083.8055.c662.8bc8.909d.475d.0c5b.27d5. Umuarama-PR, 05 de julho de 2024. dss. *[assinatura]* (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016. Selo de Fiscalização: SFRII.ZJArP.409D7-eYHAj.1229q

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.ZJArP.409D7
sYbAj.1229q
<https://selo.funarpen.com.br>

CERTIDÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução autêntica do original deste Serviço de Registro nos termos do art.19 § 1º da Lei 6.015/73. Composta de duas ficha(s).
Umuarama - PR, 08 de julho de 2024.
Matheus Henrique de Souza Fonseca
Escrevente Substituto
Portaria Nº 48/2024

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Umuarama - PR
Oficial de Registro
Eduardo Spricigo
Decreto Judiciário 1248/2016
Avenida Brasil nº 4334, Sala 02 - 1º andar
FONE: (44) 2020-1234
CEP: 87.501-000 UMUARAMA-PR

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXBU ADWUN T24HP K2A5U

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6XW ZRVUC 8HEX5 3FDXR

