



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.715- 01/2025

DIREITOS SOBRE O LOTE Nº 04, QUADRA 41 COM ÁREA DE  
326,50 M², SITUADO NO GRAN RESIDENCE GARTEN  
MATRÍCULA Nº 22.774 – ARAPONGAS/PR

AUTOS: 0000242-60.2016.8.16.0168



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>16</b>

### 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:** Direitos sobre o lote nº 04, quadra 41 com área de 326,50m² situado no Gran Residence Garten. Matrícula nº 22.774 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Arapongas/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** janeiro de 2025.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 182.000,00**

**(Cento e oitenta e dois 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

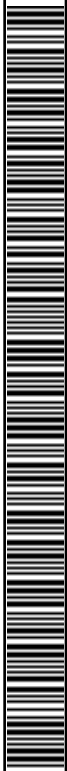
Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Arapongas.

O avaliador esteve no local no dia 15 de janeiro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita não havia ninguém no local.

Importante destacar que perante a matrícula do imóvel a propriedade se encontra irregular, visto que não há o devido registro em nome da parte executada, Sr. Cassio Moura da Silva. Entretanto há um compromisso de compra e venda e um contrato particular que possibilita constatar os direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº22.774.

### 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.

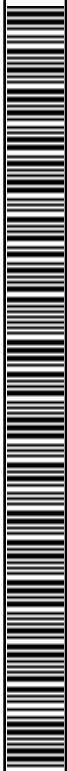
### **3.2 Descrição técnica do bem**

Lote de terreno urbano nº 04 da Quadra 41, com área de terreno total de 326,50m², sem benfeitorias, localizado na Rua Uirapuru Músico, Gran Residence Garten, Arapongas/PR.

Número da Matrícula: Nº 22.774 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAPONGAS/PR

Cadastro: Nº 87808439

Inscrição Imobiliária: Nº 01.11.0940.0080








Localização: Latitude: 23°21'57.07"S / Longitude: 51°26'28.18"O

#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



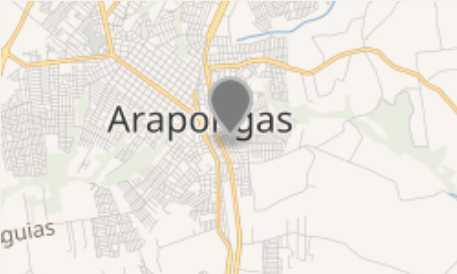
Arapongas é um município brasileiro no interior do estado do Paraná, Região Sul do país. Situa-se na Região Metropolitana de Londrina Mesorregião do Norte Central Paranaense, localizando-se a uma distância de 380 quilômetros da capital do estado, Curitiba. Ocupa uma área de aproximadamente 382,215 km² e sua população, conforme estimativas do IBGE de 2020, era de 124.810 habitantes, sendo o décimo sexto município mais populoso do Paraná e segundo mais populoso da Região Metropolitana de Londrina.

<b>Arapongas</b>
<u>Município do Brasil</u>

Igreja Matriz de Arapongas
<b>Símbolos</b>
<div> <u>Bandeira</u></div> <div> <u>Brasão de armas</u></div>







<u>Gentílico</u>	<i>araponguense</i>
<b>Localização</b>	
	
Localização de Arapongas no Paraná	
	
Localização de Arapongas no Brasil	
	
Wikimedia   © OpenStreetMap	

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR





Mapa de Arapongas	
<u>Coordenadas</u>	23° 25' 08" S, 51° 25' 26" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Londrina
<u>Municípios limítrofes</u>	Rolândia, Apucarana, Londrina e Sabáudia
<u>Distância até a capital</u>	380 km
História	
<u>Fundação</u>	10 de outubro de 1947 (76 anos)
<u>Emancipação</u>	10 de outubro de 1947
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Rafael Cita (PSD, 2025–2028)
<u>Vereadores</u>	15
Características geográficas	
<u>Área total IBGE/2019</u>	382,215 km²
<u>População total (estimativa IBGE/2020)</u>	124.810 hab.
<u>Posição</u>	PR: 16º







<u>Densidade</u>	326,5 hab./km <sup>2</sup>
<u>Clima</u>	subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	816 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
<u>CEP</u>	86700-050
<b>Indicadores</b>	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,748 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	BR: 583° PR: 78°
<u>Gini (estatísticas IBGE/2010)</u>	0,466
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$4.295.341,28 mil
<u>Posição</u>	BR: 208°
<u>PIB per capita (IBGE/2018)</u>	R\$35.440,69
<u>Sítio</u>	<a href="http://www.arapongas.pr.gov.br">www.arapongas.pr.gov.br</a> (Prefeitura) <a href="http://www.cmarapongas.pr.gov.br">www.cmarapongas.pr.gov.br</a> (Câmara)





## 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 apartaria 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.*

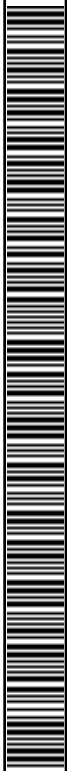
*- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

#### **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 e 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:

<b>MATRÍCULA Nº.22.774.-</b> Protocolo 26.157 de 15 de abril de 2020.- <b>IMÓVEL URBANO:-</b> Lote de terras sob nº.4, da quadra nº.41, com a área de 326,50 metros quadrados, situado no Gran Residence Garten, nesta cidade e Comarca de Arapongas-PR, com as seguintes divisas e confrontações: "Frente, para a Rua "33", medindo 14,00 metros, em desenvolvimento de curva com raio de 420,12 metros; fundos, confronta-se com parte do lote nº."16" e parte do lote nº."17", medindo 13,08 metros, em desenvolvimento de curva com raio de 346,43 metros; lado esquerdo, confronta-se com o lote nº."05", medindo 24,40 metros, no rumo SW88°35'17"NE; lado direito, confronta-se com o lote nº."03", medindo 23,86 metros no rumo NE86°25'30"SW". Registro anterior: R.3-21.312, deste Serviço Registral. <b>PROPRIETÁRIA:-</b> GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA., Sociedade Empresária Ltda., com sede na Rua Eurilemos, 330, Apartamento 101, Centro, em Arapongas-PR, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.17.079.502/0001-52. O referido é verdade e dou fé. Controle:WZHM9.JkGlv.Arapongas, 15 de maio de 2020.	<b>CNM: 145912.2.0022774-81</b>
--	---------------------------------

*[Assinatura manuscrita]*

### 6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

### 6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para este imóvel.

## 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 possuem 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.





## **9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

### **9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 182.219,65 (Cento e oitenta e dois mil, duzentos e dezenove reais e sessenta e cinco centavos).**

### **9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL**

**R\$ 182.000,00 (Cento e oitenta e dois mil reais).**







## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 16 de janeiro de 2025.

---

Helcio Kronberg





## ANEXO

# PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 220.000,00	312,00	R\$ 705,13	Rua Perdiz do Mar, 8294 - Gran Residence	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-gran-residence-giardino-bairros-arapongas-312m2-venda-RS220000-id-2646053626/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-gran-residence-giardino-bairros-arapongas-312m2-venda-RS220000-id-2646053626/</a>
2	R\$ 230.000,00	375,00	R\$ 613,33	Quadra 14 Lote 08 - Gran Residence	<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-no-condominio-gran-residence-1328482606?rec=u&amp;lis=vi not found web%7C1100%7Cvi not found web%7C0">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-no-condominio-gran-residence-1328482606?rec=u&amp;lis=vi not found web%7C1100%7Cvi not found web%7C0</a>
3	R\$ 190.000,00	367,91	R\$ 516,43	Quadra 13 Lote 12 - Gran Residence	<a href="https://www.imobiliariafranjovi.com.br/393/imoveis/venda-terreno-em-condominio-jardim-arapongas-arapongas-pr">https://www.imobiliariafranjovi.com.br/393/imoveis/venda-terreno-em-condominio-jardim-arapongas-arapongas-pr</a>
4	R\$ 230.000,00	357,94	R\$ 642,57	Quadra 13 - Gran Residence	<a href="https://www.bnznegociosimobiliarios.com.br/9801/imoveis/venda-terreno-condominio-gran-residence-arapongas-pr">https://www.bnznegociosimobiliarios.com.br/9801/imoveis/venda-terreno-condominio-gran-residence-arapongas-pr</a>
5	R\$ 270.000,00	491,00	R\$ 549,90	Rua Dançarino de Coroa Branca - Quadra 12 Lote 11 - Gran Residence	<a href="https://www.aspenimoveis.com.br/228/imoveis/venda-terreno-em-condominio-gran-residence-giardino-arapongas-pr">https://www.aspenimoveis.com.br/228/imoveis/venda-terreno-em-condominio-gran-residence-giardino-arapongas-pr</a>
6	R\$ 497.000,00	897,00	R\$ 554,07	Quadra 12 Lotes 1 e 2 - Gran Residence	<a href="https://www.imobiliarialinham.com.br/imovel/venda/terreno/arapongas-pr/gran-residence-giardino/terreno-a-venda--gran-residence-giardino--arapongas---pr/534562">https://www.imobiliarialinham.com.br/imovel/venda/terreno/arapongas-pr/gran-residence-giardino/terreno-a-venda--gran-residence-giardino--arapongas---pr/534562</a>

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



## ANEXO

## GOOGLE EARTH PRO



## Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



# **ANEXO**

# **MEMÓRIA DE CÁLCULO**

# **TERRENO**

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



## **Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**Solicitante:**

**Complemento:** Q 41 L 04

**Estado:** Paraná

## 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	220.000,00	312,00	705,13	1,00	0,99	0,90	628,27
2	230.000,00	375,00	613,33	1,00	1,03	0,90	568,56
3	190.000,00	367,91	516,43	1,00	1,03	0,90	478,73
4	230.000,00	357,94	642,57	1,00	1,02	0,90	589,88
5	270.000,00	491,00	549,90	1,00	1,05	0,90	519,65
6	497.000,00	897,00	554,07	1,00	1,13	0,90	563,49

### F3: Negociação





Helcio Kronberg

2/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	478,73
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	628,27
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.348,58
Amplitude total (R\$/m2):	149,54
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	37,38
Média aritmética (R\$/m2):	558,10
Mediana (R\$/m2):	566,02
Desvio médio (R\$/m2):	39,269218
Desvio padrão (R\$/m2):	52,629572
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.769,871895

**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)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / 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" ) = 1,73**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5080

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3333

**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 ( % ) = 9,43



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) = 1,476

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 526,38**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 558,10

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 589,81**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,68

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,68

**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) = 474,38**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 558,10

**LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 641,81**

**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) = 326,50

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 558,10

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 182.219,65**

cento e oitenta e dois mil, duzentos e dezenove reais e sessenta e cinco centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**



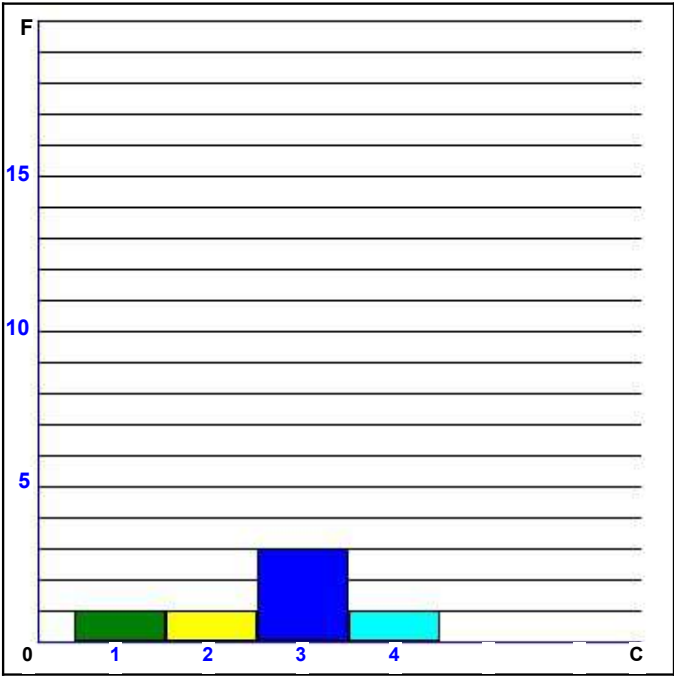
Helcio Kronberg

5/8

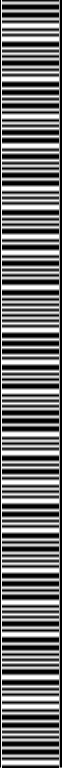
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	478,73	516,12	1
2	516,12	553,50	1
3	553,50	590,88	3
4	590,88	628,27	1

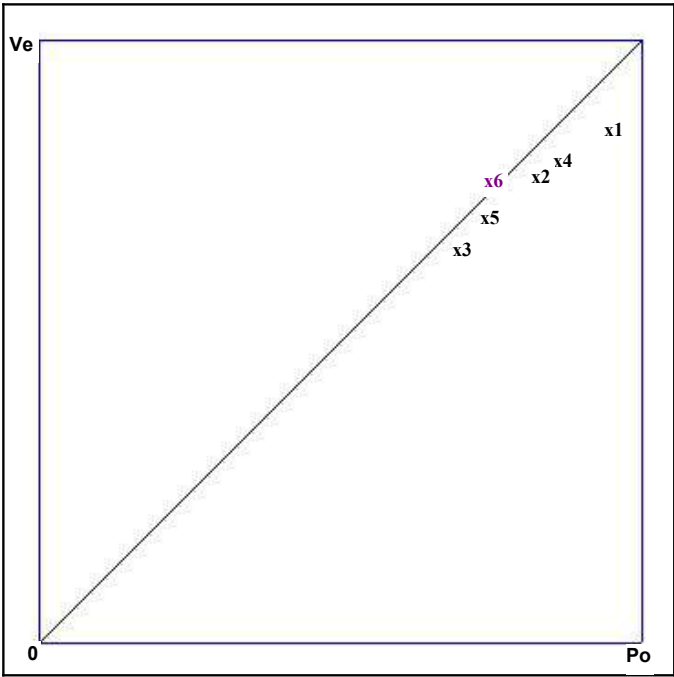


Helcio Kronberg

6/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



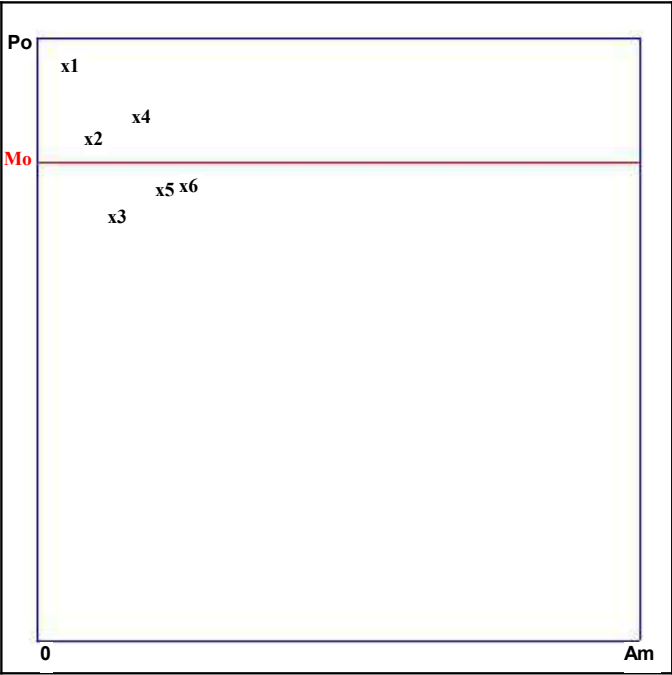
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	705,13	628,27	0,89
2 -	613,33	568,56	0,93
3 -	516,43	478,73	0,93
4 -	642,57	589,88	0,92
5 -	549,90	519,65	0,95
6 -	554,07	563,49	1,02

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) = 596,90**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

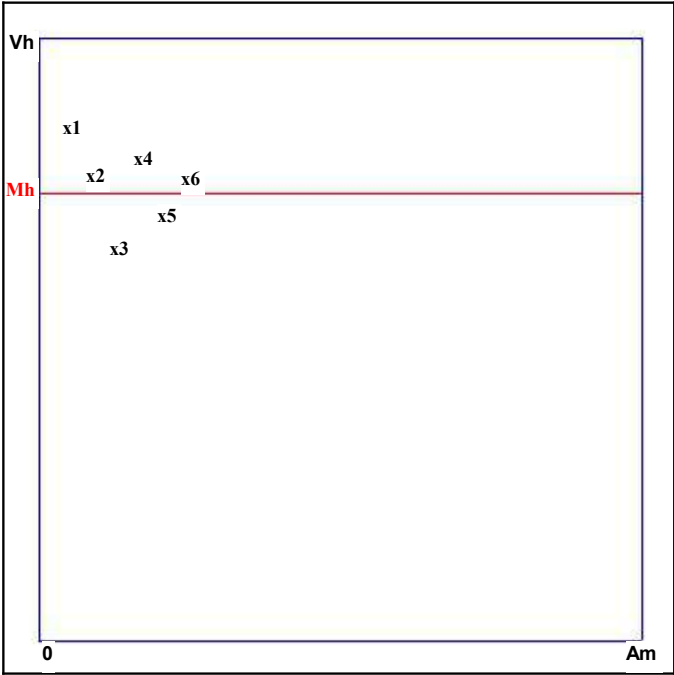
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	705,13	108,224	18,13
2 -	613,33	16,429	2,75
3 -	516,43	80,474	13,48
4 -	642,57	45,662	7,65
5 -	549,90	47,006	7,87
6 -	554,07	42,835	7,18

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) = 558,10

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	628,27	70,173	12,57
2 -	568,56	10,464	1,87
3 -	478,73	79,365	14,22
4 -	589,88	31,779	5,69
5 -	519,65	38,443	6,89
6 -	563,49	5,392	0,97

Data: 16/01/2025 \_\_\_\_\_

Helcio Kronberg





## ANEXO FOTOS





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)







KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR







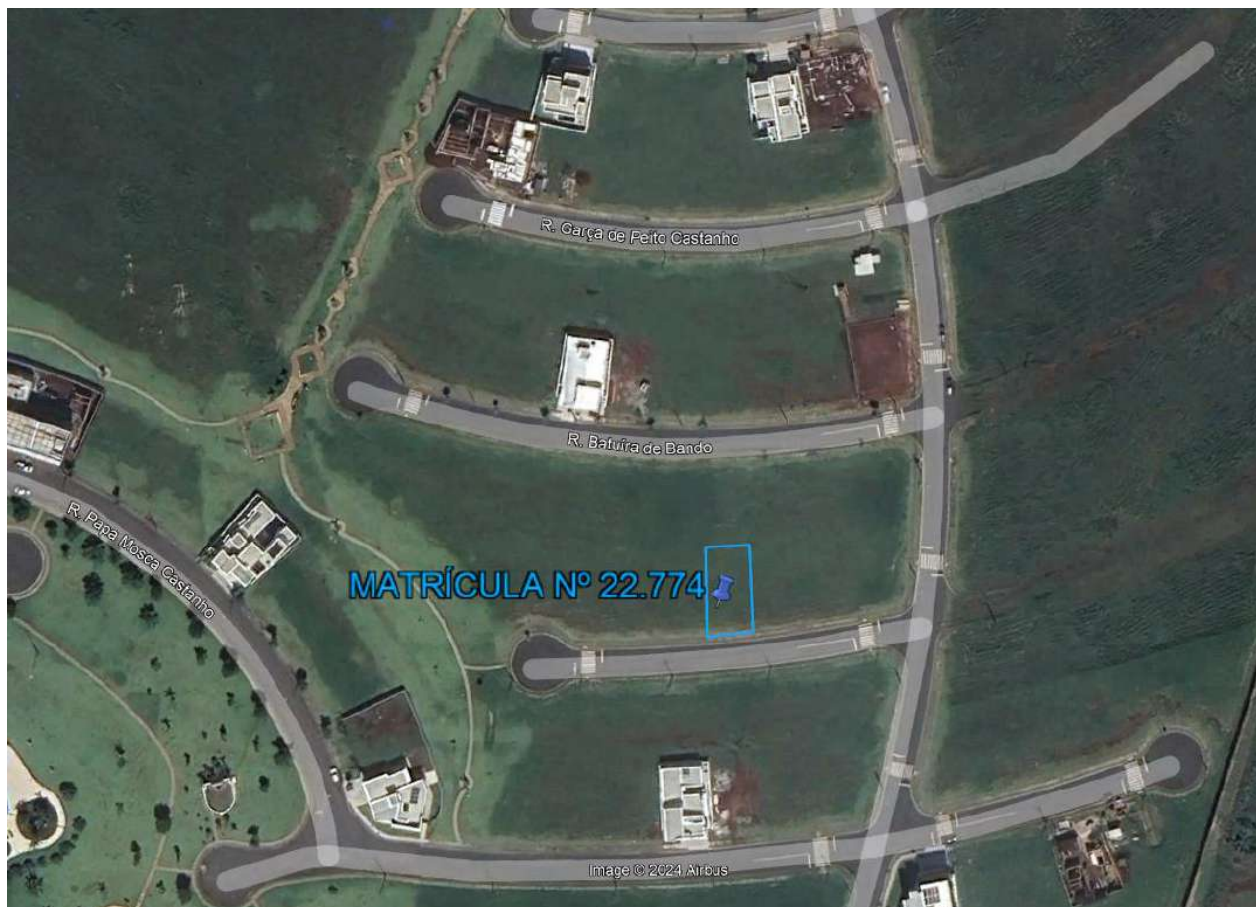


## ANEXO

## CROQUI DO IMÓVEL



**Croqui**



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



# K

## KRONBERG

LEILÕES

**Município de Arapongas**

**Secretaria de Planejamento  
Setor de Geoprocessamento**

Você está em: / Página: Diretor

Ins.: 01.11.0940 - Nr Cad.: 0 - End.: RUA ...

**Localizar**

- Distrito
- Setor
- Quadra
- Lote
- Logradouro
- Seção do Logradouro
- Bairro
- Zoneamento
- Identificar
- Toponímia
- Consultas

**Localizar Qu**

**Pesquisa Rápida**

Ins. Anterior: - Cód. Auxiliar: -

Matricula: - Tipo de Condomínio: N

Situação: Edição de Lote

**Endereço**

Imóvel: RUA UIRAPURU MÚSICO, , Bairro GRAN RESIDENCE GARTEN, Complemento -, CEP 86700-000

Corresp.: Loteamento NÃO ATRIBUÍDO

Comercial: Quadra Lote Edifício

**Testadas**

CÓD.	LOGRADOURO	SEÇÃO	AÇÕES
1	RUA UIRAPURU MÚSICO	110	
TOTAL			

Total: 1 registro

**Itens de Cadastro**

**Opções**

EPSG:31482 E:454376.9682196675 N:7416887.294384353 LAT: -23°21'51.27" LON: -51°26'46.99" Nível de zoom:15 100 m

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



## ANEXO

# DOCUMENTOS DO IMÓVEL



IPTU e Taxas 2025		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS																			
<div>IMP.PREDIA0,00</div> <div>IMP.TERR.192,82</div> <div>CONT.ILUM.PUBL.73,31</div> <div>COL.LIXO0,00</div>		<div>DADOS CADASTRAIS</div> <table><tr><td>INSCRIÇÃO</td><td>CADASTRO ATUAL</td></tr><tr><td>01.11.0940.0080</td><td>87808439</td></tr><tr><td>VALOR VENAL TERRENO</td><td>VALOR VENAL DO PRÉDIO</td></tr><tr><td>12.854,86</td><td>0,00</td></tr><tr><td>VALOR VENAL TOTAL</td><td>ÁREA DO LOTE</td></tr><tr><td>12.854,86</td><td>326,50</td></tr><tr><td>ÁREA UNIDADE CONSTRUÍDA</td><td>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA</td></tr><tr><td>0,00</td><td>0,00</td></tr><tr><td>DESTINAÇÃO</td><td>ESTRUTURA</td></tr></table>		INSCRIÇÃO	CADASTRO ATUAL	01.11.0940.0080	87808439	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL DO PRÉDIO	12.854,86	0,00	VALOR VENAL TOTAL	ÁREA DO LOTE	12.854,86	326,50	ÁREA UNIDADE CONSTRUÍDA	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	0,00	0,00	DESTINAÇÃO	ESTRUTURA
INSCRIÇÃO	CADASTRO ATUAL																				
01.11.0940.0080	87808439																				
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL DO PRÉDIO																				
12.854,86	0,00																				
VALOR VENAL TOTAL	ÁREA DO LOTE																				
12.854,86	326,50																				
ÁREA UNIDADE CONSTRUÍDA	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA																				
0,00	0,00																				
DESTINAÇÃO	ESTRUTURA																				
Aliquota Territ.: 1,50		Aliquota Pred.: 0,00																			
TOTAL LANÇADO		266,13																			
<div>Endereço de Correspondência</div> <div>GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA CPF/CNPJ: 17.079.502/00</div> <div>ENDEREÇO: RUA CONDOR, Nº 486</div> <div>BAIRRO: VILA CASCATA</div> <div>CIDADE: ARAPONGAS - PR</div> <div>CEP: 86.701-472</div> <div>Endereço do Imóvel</div> <div>ENDEREÇO: RUA UIRAPURU MÚSICO, Nº 0</div> <div>BAIRRO: GRAN RESIDENCE GARTEN</div> <div>QUADRA: 041</div> <div>LOTE: 004</div> <div>COMPLEMENTO:</div> <div>EDIFÍCIO:</div> <div>BLOCO:</div> <div>APTO:</div>																					
Responsável: GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA CPF/CNPJ: 17.079.502/0001-52																					

RECIBO DO SACADO		
IPTU e Taxas		Vencimento
		20/02/2025
Sacado: - 512982		
GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA - CPF/CNPJ: 17.079.502/0001-52		
Nosso Número 14/250000001754040-1		
Agência/ Cód do Beneficiário	Número do Carnê	
0380/062263-0	1754040	
Lançamento	Ano	
333817	2025	
Parcela	Cadastro	
ÚNICA 10%	87808439	
Processamento	Quadra	Lote
333817/2025	041	004
Número Documento 30044776		
Bairro GRAN RESIDENCE GARTEN		
(=) Valor Documento		
239,52		
(-) Descontos / Abatimentos		
(+) Mora / Multa		
Beneficiário:		
MUNICÍPIO DE ARAPONGAS - CNPJ: 76.958.966/0001-06		

CAIXA  104-0  10490.62266 30250.100044 00175.404052 9 99980000023952						
Local de Pagamento					Vencimento	
EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE					20/02/2025	
Cedente					Agência/Cód. Cedente	
MUNICÍPIO DE ARAPONGAS - CNPJ: 76.958.966/0001-06					0380/062263-0	
RUA: GARÇAS, Nº 750, CENTRO, ARAPONGAS - PR						
Data da Emissão	Número do Documento	Espécie Doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número	
03/01/2025 10:29	30044776	OU	N	03/01/2025	14/250000001754040-1	
Uso do Banco	Carteira	Moeda	Valor da Moeda		(=) Valor do Documento	
	RG	R\$			239,52	
Instruções (texto de responsabilidade do cedente)					(-)Descontos/Abatimentos	
*** NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO ***					(-) Outras Deduções	
COTA ÚNICA CALCULADA COM 10% DE DESCONTO					(+) Mora / Multa	
VENCIMENTO:20/02/2025					(+) Outros Acréscimos	
ATENÇÃO : O tempo de registro do carnê após a sua emissão pode levar até 10 minutos sendo necessário aguardar esse tempo para efetuar o pagamento.						
Cadastro Imobiliário: 87808439						
PARCELA ÚNICA					Finalidade: IPTU e Taxas	
Sacado					Ficha Compensação/Autenticação Mecânica	
GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA CPF/CNPJ: 17.079.502/0001-52						
RUA CONDOR, Nº 486 Bairro: VILA CASCATA CEP : 86.701-472						



**1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Arapongas - PR**  
Sheila Rheinheimer - Registradora de Imóveis  
Rua Uirapuru, 523, sala 02, Centro, Arapongas-PR, CEP 86701-010  
Telefone/WhatsApp: (43) 3316-3633 - [www.registrodeimoveis.org/1rlarapongas](http://www.registrodeimoveis.org/1rlarapongas)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
ARAPONGAS PARANÁ  
DA RICARDO ANTONIONI GRASSANO

MATRÍCULA Nº **22.774**  
FICHA Nº **01**

**MATRÍCULA Nº 22.774.-**

CNM: 145912.2.0022774-81

Protocolo 26.157 de 15 de abril de 2020.-

**IMÓVEL URBANO:-** Lote de terras sob nº.4, da quadra nº.41, com a área de 326,50 metros quadrados, situado no Gran Residence Garten, nesta cidade e Comarca de Arapongas-PR, com as seguintes divisas e confrontações: "Frente, para a Rua "33", medindo 14,00 metros, em desenvolvimento de curva com raio de 420,12 metros; fundos, confronta-se com parte do lote nº."16" e parte do lote nº."17", medindo 13,08 metros, em desenvolvimento de curva com raio de 346,43 metros; lado esquerdo, confronta-se com o lote nº."05", medindo 24,40 metros, no rumo SW88°35'17"NE; lado direito, confronta-se com o lote nº."03", medindo 23,86 metros no rumo NE86°25'30"SW". Registro anterior: R.3-21.312, deste Serviço Registral.  
**PROPRIETÁRIA:- GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA.,** Sociedade Empresária Ltda., com sede na Rua Eurilemos, 330, Apartamento 101, Centro, em Arapongas-PR, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.17.079.502/0001-52. O referido é verdade e dou fé. **SELO DIGITAL** Nº 6ZQm.nuFJQ.IvxqQ, Controle:WZHM9.JkGMv.Arapongas, 15 de maio de 2020.-

**Av-1 - Matrícula nº 22.774 - Protocolo nº 34.189 em 16/05/2023 - INDISPONIBILIDADE.**

Nos termos de Ordem de indisponibilidade, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, número de protocolo nº.202305.1517.02705157-IA-670, processo nº.00079835920218160045, emitida pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Arapongas-PR, procedo a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE** de bens contra GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA (CNPJ.17.079.502/0001-52). Conforme prova referida ordem. Custas, impostos e taxas a receber: Emolumentos: 630,00 VRC igual a R\$ 121,59. Funrejus R\$ 30,39. ISS R\$ 3,03. Fapdep R\$ 6,07. SFR12.N5TZv.O2z3H-WxQam.FN55q (diferidas conforme art. 491, § 2º do Código de Normas) O referido é verdade e dou fé. Oficial Registradora: (Sheila Rheinheimer). 30 de maio de 2023.

**R.2/22.774 - Protocolo nº 36.558 de 25/03/2024 - PENHORA. EXEQUENTE:** JULIA MARIAH DE MELO MOURA (CPF sob nº.121.855.189-50). **EXECUTADO:** CASSIO MOURA DA SILVA (CPF sob nº. 044.066.889-19). **TÍTULO:** Conforme Termo de Penhora, extraído dos autos nº.0000242-60.2016.8.16.0168 de Expropriação de Bens, expedido pelo MM. Juiz de Direito Dr. Dionísio Lobchenko Junior da Vara de Família e Sucessões de Terra Roxa - PROJUDI, procedo a presente averbação para constar a **PENHORA sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel desta matrícula**, para garantia da dívida no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Emolumentos e FUNREJUS isentos por se tratar de Justiça Gratuita. FUNARPEN: SFR11.rJZNP.cqz8P-erlan.FN55q. Arapongas, 26 de março de 2024. L.F. Escrevente Autorizada: (Letícia Estefani Fonseca Fernandes).

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAPONGAS/PR**

**CERTIFICADO**, que a presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste cartório, extraída conforme artigo 19, § 1º da lei 6015 de 31/12/1973. Certificamos ainda que, no âmbito do registro de imóveis, a **certidão de inteiro teor** da matrícula nº 22.774, CNM: 145912.2.0022774-81, contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial, conforme disposto no artigo 19, parágrafo 11 da Lei Federal nº 6.015/1973 alterado pela Medida Provisória nº 1.085 de 27/12/2021. Dou, fé.

Arapongas, 27 de março de 2024.  
(assinado digitalmente)  
Sheila Rheinheimer  
Registradora





COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

TITULO Nº 352

QUADRO RESUMO

I - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES:

COMPROMITENTE VENDEDORA: GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CPNJ/MF sob o nº 17.079.502/0001-52, com sede na Rua Flamingos, nº 1655, Cidade de Arapongas, Paraná, representada por seu administrador Alexandre Cirino dos Santos, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.047.884-8 SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 872.546.629-15, residente e domiciliado na Rua Álvaro de Andrade, nº 225, Cidade de Curitiba, Paraná, ou por sua procuradora, MARINEUSA GOMES POLISELI DA COSTA, brasileira, casada, fisioterapeuta, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 3.229.104-0 SSP/PR e CPF 477.980.689-53, residente e domiciliada à Rua Eurilemos nº. 330 – AP. 101 – Centro em Arapongas/PR, devidamente constituída na procuração lavrada em 23/06/2016 no Serviço Notarial de Arapongas – Paraná com validade de 1 (um) ano, de outro lado:

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR: SR JOÃO PAULO NAVARRO, data de nascimento 17/12/1978, RG nº 7735202-3 SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.762.829-99, profissão Empresário, Casado em 26/11/2006, em regime de Comunhão Parcial de Bens, residente e domiciliado na Rua Tiriba-Pintada, nº 205, Q 06 L 10, Jardim Imperial, CEP 86.708-550, na Cidade de Arapongas, Pr., e-mail equimaquina@gmail.com, Celular (43) 9966-9666, trabalha na empresa Equimáquinas, localizado na Rua Pica Pau, nº 2.139, na Cidade de Arapongas, Pr., Telefone (43) 3252-9005; Cônjuge SRA ANDREZA GOMES DARE NAVARRO, data de nascimento 15/02/1985, RG nº 8.478.598-9, CPF/MF nº 047.826.309-05, brasileira, profissão Empresária, celular (43) 9612-5845, trabalha na empresa Equimáquinas, localizado na Rua Pica Pau, nº 2.139, na Cidade de Arapongas, Pr.

As partes supra qualificadas, de livre manifestação de vontade, têm entre si, justos e contratados, o que mutuamente outorgam, aceitam e assinam, a saber:

II – IMÓVEL

Quadra Nº 41 Lote Nº 04

Loteamento denominado “GRAN RESIDENCE GARTEN”, sobre o lote de terras n.º 72-L-M/A-1, com área de 214.552,10 m², situado na Gleba Bandeirantes, na cidade de Arapongas - PR, possuindo as seguintes características e confrontações:

CLÁUSULA PRIMEIRA: – DO OBJETO DO CONTRATO – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a COMPROMITENTE VENDEDORA se compromete a vender no COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, e este a lhe comprar o lote de terras sob nº 04 (quatro), da Quadra nº 41 (quarenta e um), situada na planta urbana na Gleba Bandeirantes, do Município de Arapongas, Cidade Arapongas, Estado Paraná, de livre de quaisquer ônus, dívidas e dividas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, com as seguintes divisas, metragens e confrontagens:

Página 1 de 13

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: PJ8QB H3VW9 CQ6WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFW8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

AREA: 326,50 m<sup>2</sup>  
FRENTE – para a “RUA 33”, medindo 14,00m em desenvolvimento de curva com raio de 420,12m;  
FUNDOS – confronta-se com parte do Lote n° “16” e parte do Lote n° “17”, medindo 13,08m em desenvolvimento de curva com raio de 346,43m;  
LADO ESQUERDO – confronta-se com o Lote n° “05”, medindo 24,40m no rumo SW 88°35’17” NE;  
LADO DIREITO – confronta-se com o Lote n° “03”, medindo 23,85m no rumo NE 86°25’30” SW.

**CLÁUSULA SEGUNDA – O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** declara conhecer o imóvel, objeto deste instrumento, com todos os traços demarcatórios, divisas, confrontações os quais conferiu e achou em conformidade com o especificado acima, tudo aceitando no estado em que se encontra e dando ciência. Assim sendo, a partir da assinatura do presente contrato, quaisquer casos de avanços ou deslocamentos dos marcos, suas reposições e levantamentos topográficos, pequenas diferenças de metragem, inclusive, coberturas de despesas, ficarão por conta e responsabilidade exclusiva do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**.

**III - PREÇO, PRAZO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO**

**CLÁUSULA TERCEIRA:** – Pelo imóvel, objeto deste contrato, o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará à **COMPROMITENTE VENDEDORA** o preço fixado para pagamento de **RS 144.881,00 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e um reais)**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** - As condições de pagamento a prazo se dão em **96 (noventa e seis)** parcelas mensais, periódicas e sucessivas, cada uma correspondente a uma prestação no valor de **RS 884,18 (oitocentos e oitenta e quatro reais e dezoito centavos)**, as quais em razão do financiamento requerido pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** sofrerão acréscimo de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), ou no percentual de 12,68% (doze vírgula sessenta e oito por cento) ao ano sendo aplicado, em qualquer caso, o percentual de correção que for maior, conforme permitido e aceito pelas partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** - A primeira parcela vencerá em **15/10/2016** e a última parcela vencerá em **15/09/2024**, sendo que o pagamento das parcelas posteriores ou da última parcela não é prova de quitação ou adimplemento total do preço devido pelo negócio jurídico realizado e, nesse sentido, não fica autorizada a transferência do imóvel supra descrito para a titularidade plena do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** sem que haja anuência expressa da **COMPROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** a data de vencimento das parcelas mensais é todo dia 15 (quinze), de cada mês, subsequente a data de assinatura do presente termo.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Como sinal de negócios, a título de arras confirmatórias, o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará, a quantia de **RS 60.000,00 (sessenta mil reais)** através de **1 CAMINHÃO BASCULANTE, ANO 1986/1986, DIESEL, RENAVAM 00531210979, CHASSI V023185**, e uma **BOBCAT NEW HOLLAND L218, ANO 2013**, aceitos no estado como se encontram e dando ciência que **NÃO POSSUEM GARANTIA**, e que serão entregues no dia **06/09/2016**, todos os valores em moeda corrente nacional, correspondendo à **41,41% (quarenta e um vírgula quarenta e um por cento)** do valor do negócio.

**INCISO I:** Os dois veículos descritos no **PARÁGRAFO QUARTO** foram adquiridos pelo valor total de **RS 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**, sendo que **RS 60.000,00 (sessenta mil reais)** serão considerados pagamento de entrada do lote como acima descrito, e **RS 60.000,00 (sessenta mil reais)** a **VENDEDORA** pagará ao **COMPRADOR** através de depósito em conta de **Navarro Comércio e Locação de Equipamentos Ltda ME**, no Banco do Brasil, Ag. 0359-x, C/C. 534927, como segue: **RS 15.000,00 (quinze mil reais)** no dia **12/10/2016**, **RS 15.000,00 (quinze mil reais)** no dia **12/11/2016**, **RS 15.000,00 (quinze mil reais)** no dia **12/12/2016**, e **RS 15.000,00 (quinze mil reais)** no dia **12/01/2017**.

Página 2 de 13

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: PJ8QB H3VW9 C06WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFV8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



**INCISO II:** No caso de pagamentos através de cheques, TED – transferência eletrônica de dinheiro, ordem de pagamento bancária, boletos, bloquitos ou Notas Promissórias, somente será considerado quitado o contrato, após a compensação dos mesmos, mantendo-se o comprador na posse precária e provisória do bem imóvel compromissado até a integral quitação do preço total do valor do contrato estipulado, tudo conforme determina o artigo 524 do Código Civil - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

**INCISO III:** Em caso de desistência unilateral por vontade ou culpa exclusiva do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** ocorrerá a pena de perdimento das arras ou sinal de negócios, descritos no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA TERCEIRA, em favor da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, mediante a previsão legal do art. 418, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O saldo devedor do imóvel estipulado e representado pelas prestações de pagamento descritas no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA TERCEIRA e no PARÁGRAFO QUARTO deste contrato, estão sujeitas ao reajuste anual de seus valores de conformidade com a variação do IGP-M, ou no percentual de 12,68 % ao ano sendo aplicado, em qualquer caso, o percentual de correção que for maior, conforme permitido e aceito pelas partes.

**INCISO I:** Considerando que a divulgação do índice referencial é procedida em aproximadamente 60 (sessenta) dias relativamente ao mês apurado, os valores das prestações serão calculados pela variação ocorrida entre 2 (dois) meses antes da data deste contrato e 2 (dois) meses antes do seu vencimento.

**INCISO II:** Todas as parcelas mencionadas, neste ato, são plenamente reconhecidas pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, como obrigação líquida, certa e exigível, sendo que a exigibilidade dos pagamentos vencidos no seu termo e não adimplidas comportam execução forçada, nos termos do art. 585, inciso II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

**INCISO III:** Todos os cálculos de juros e correções monetárias avençadas serão realizadas por meio da utilização de TABELA PRICE.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O não pagamento das parcelas previstas no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA TERCEIRA sujeitará o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** ao pagamento de atualização monetária pelo INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor até a data do efetivo pagamento, acrescidas de multa moratória decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo, irredutível e não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) do valor devido mais juros de mora calculados a taxa de 1% (um por cento) ao mês, segundo as disposições do art. 52, § 1º, da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo da incidência dos juros e atualização monetária descritas no PARÁGRAFO QUINTO desta CLÁUSULA TERCEIRA.

**INCISO I:** Acaso haja necessidade de cobrança judicial, fica o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** obrigado ao pagamento de custas processuais, mais honorários advocatícios calculados a base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, sem prejuízo das demais sanções previstas neste contrato.

**INCISO II:** Poderá, ainda, a **COMPROMITENTE VENDEDORA**, com base na mora do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, os quais autorizam desde já em caso de inadimplência das parcelas do contrato, a lançar seu nome e incluir seu CPF junto aos cadastros de inadimplentes do SPC, SERASA, ou qualquer outro órgão de restrição ao crédito, sem que isso caracterize ou haja incidência ou obrigação em indenizá-los por danos materiais ou morais.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Quaisquer medidas para conversão de valores que venham a ser estabelecidos pelo Governo Federal, não serão aplicadas no presente contrato, tendo, neste ato o, **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** ciência que o valor do imóvel objeto deste contrato é o valor pactuado no mesmo em

razão de se tratar de preço à vista ofertada no dia da venda.

**CLÁUSULA QUARTA: - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá efetuar em qualquer época, a liquidação antecipada do débito, total ou parcial, sendo que, no caso de liquidação parcial, não significa ou caracterize descontinuidade dos pagamentos mensais, bem como, também não significa ou caracteriza NOVAÇÃO ou permissão, convenção ou anuência tácita da **COMPROMITENTE VENDEDORA** em mudar ou alterar as formas de pagamentos supra descritas.

**CLÁUSULA QUINTA: - LOCAL DE PAGAMENTO - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se a pagar as prestações em moeda corrente nacional da época do pagamento nos respectivos vencimentos, constantes dos PARÁGRAFOS SEGUNDO e TERCEIRO da CLÁUSULA TERCEIRA supra, impreterivelmente, através de ficha de compensação bancária, boleto, bloqueto, ou qualquer outro meio que lhe será disposto ou, na sua falta, deverá realizar o pagamento no endereço da **COMPROMITENTE VENDEDORA** descrito no item 01 do quadro resumo, tratando-se, portanto, de dívida portável, nos termos do art. 327, da lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

#### CONDIÇÕES GERAIS

#### IV - POSSE

**CLÁUSULA SEXTA: - A posse direta do imóvel ora comprometido é neste ato transmitida pela COMPROMITENTE VENDEDORA** a título precário e provisório, devendo ser restituída no caso de mora no pagamento do preço, reservando para si a posse indireta e domínio do mesmo, até que seja totalmente quitado o saldo devedor estipulado neste contrato, inclusive outros ônus como juros, multas e taxas sobre o lote, onde somente será transmitido ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** a posse direta e a propriedade do referido imóvel, objeto desta avença, após ultimado todos os pagamentos e mediante prova da quitação de todos os débitos, ônus, taxas, impostos ou dívidas.

#### V - RESOLUÇÃO CONTRATUAL EXPRESSA

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Desde já ficam cientes de que vencidas e não pagas as prestações, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor, onde o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** será intimado, a requerimento da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas da intimação, conforme determina o artigo 32, caput e § 1º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Operando-se a rescisão do contrato, por qualquer que seja o motivo, deve o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** restituir o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias após notificação, sob pena de constituir-se em possuidor de má fé e caracterizar-se esbulho possessório, autorizando desde já a reintegração de posse pela **COMPROMITENTE VENDEDORA**, conforme dispõe o Art. 1.210 do Código Civil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Rescindido o contrato, por iniciativa do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, não havendo a **COMPROMITENTE VENDEDORA** dado causa à rescisão, o valor



referente ao sinal de negócio, não será incluído na devolução, aplicando-se o disposto nos artigos 417 e 420 do Código Civil.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora, contados da data de recebimento da notificação, a resolução deste contrato se operará em favor da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, restituindo-se imediatamente a posse direta e perderá o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** os valores estabelecidos como cláusula penal compensatória.

**VI – BENFEITORIAS**

**CLÁUSULA OITAVA:** – O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** declara ter conhecimento que poderá edificar somente após as devidas aprovações nos órgãos competentes, bem como, ainda, serão efetuadas depois da aceitação pelo Poder Público Municipal das obras referentes ao abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação com asfalto, drenagem pluvial e rede de esgoto, devendo também, respeitar as divisas existentes.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel poderão ser indenizadas, segundo os valores de mercado e os laudos de avaliação, a ser estipulados e realizados por engenheiro habilitado, as custas do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, levando-se em consideração o tempo de uso e a depreciação das obras, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

**INCISO I:** Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei, ou aquelas não aprovadas pelo órgão público municipal, bem como se houverem sido realizadas em desconformidade com os padrões da construção civil brasileira, determinadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**CLÁUSULA NONA:** – O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga a manter o terreno sempre limpo e capinado, até a efetivação da construção, devendo, executar quaisquer obras ou exigências feitas por quaisquer das esferas do Poder Público, sendo que estas despesas, bem como as referentes à má conservação do terreno correrão por conta exclusiva do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso não venham a realizar obras de conservação e/ou limpeza do terreno a **COMPROMITENTE VENDEDORA** poderá realizá-las ou contratar serviços para tanto, exigindo do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** o ressarcimento dos valores desembolsados.

**VII - ESCRITURAÇÃO:**

**CLÁUSULA DÉCIMA:** – Todas as despesas decorrentes com a lavratura da prometida escritura do imóvel com o registro e averbação junto ao cartório de registro de imóveis, da comarca de localização do bem, consubstanciado em encargos, taxas, despesas cartorárias, ITBI, FUNREJUS, emolumentos de registro e demais certidões correrão por conta única e exclusiva do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, sendo que a escritura definitiva será outorgada a favor deste ou a quem o mesmo expressamente indicar.

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: PJ8QB H3VW9 CQ6WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFV8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

**INCISO I:** Obrigando-se o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** a realizar e efetuar a referida escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de **90 (noventa)** dias, contados da data da assinatura deste **CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL** ora firmado, sob pena de incidirem as cominações dispostas na **CLÁUSULA PENAL**.

**INCISO II:** Os cadastros municipais deverão ser modificados no prazo de até **10 (dez)** dias após o registro imobiliário, sob pena de incidirem as cominações dispostas na **CLÁUSULA PENAL**.

### VIII - TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA:** - O presente contrato não poderá ser vendido, cedido ou mesmo transferido para terceiros sem prévio consentimento da **COMPROMITENTE VENDEDORA** mediante o preenchimento dos requisitos e as disposições contidas na **CLÁUSULA VIGÉSIMA-NONA** infra. Havendo a transferência aqui estabelecida, o futuro adquirente/cessionário deverá respeitar todas as normas estipuladas neste contrato, implicando em nulidade da negociação feita, caso não seja respeitada em todos os seus termos.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA:** - No caso de falecimento do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, ficarão os herdeiros e sucessores obrigados a respeitar o presente compromisso de compra e venda ou as cessões de direitos, em todas as suas cláusulas, sendo que a escritura definitiva de compra e venda com o competente registro no cartório de registro de imóveis da situação do imóvel, somente será outorgada aos seus herdeiros e sucessores, mediante apresentação do competente Alvará Judicial ou Formal de Partilha.

**CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA:** - Fica vedado ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** transferir, prometer, compromissar, hipotecar, dar em fiança, alienar, gravar com qualquer ônus ou obrigação, ou realizar qualquer transação comercial, no todo ou em parte, referentes aos direitos e obrigações que possui sobre o imóvel objeto do contrato, até que ocorra a quitação plena e total dos débitos referentes a compra e venda do referido imóvel. A transferência a terceiros fica ainda condicionada ao comprovante de quitação da Taxa Administrativa, que se refere ao Contrato de Cessão de Direito, que tem o valor de R\$ 1.320,00 (hum mil trezentos e vinte reais), e que deverá estar devidamente quitada para que possa ser concluída a transferência para terceiros. Este valor será atualizado anualmente pelo índice inflacionário INPC.

### IX - CLÁUSULA PENAL

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA:** - O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga e fica ciente que o não pagamento das prestações vencidas em seu termo e não pagas incumbirão a uma taxa de juros incidentes, a 1% (um por cento) ao mês, mais multa moratória em 2% (dois por cento) ao mês, mais atualização monetária pelo INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, sobre o débito em aberto e sobre ditas prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito, exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 03 (três) meses em inadimplir as parcelas vencidas e não pagas.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA:** - Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos de acordo com a lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e demais disposições legais aplicáveis à espécie.

### X- DISPOSIÇÕES GERAIS



**CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA:** - A partir desta data o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado, bem como todas as taxas, contribuições, multas e demais tributos de qualquer natureza ou origem Federal, Estadual e Municipal, e seus acessórios, que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel objeto deste contrato, embora lançados em nome da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, serão exclusivamente de incumbência, devidos e pagos pontualmente pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** ou pelos seus herdeiros e sucessores, se for o caso, às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** a cumprir todas as obrigações e fornecer todas as informações, em relação ao imóvel objeto deste contrato, que se fizerem necessárias e/ou exigirem o Poder Público.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA:** - Quaisquer tolerâncias ou concessões do **VENDEDOR** para com o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** sobre o presente contrato, quando não manifestadas por escrito, não importará em alterações, novação, re-parcelamento, refinanciamento, aditivo, adendo, modificações ou renovação deste contrato ou de qualquer de suas cláusulas nem constitui precedentes invocáveis judicialmente.

**CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA:** - Revogado e nulado o presente contrato, procede-se de imediato o cancelamento da venda do imóvel prometido, devendo o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**:

**INCISO I:** Restituir o imóvel ao menos nas condições em que este se encontrava na data da assinatura desta promessa de compra e venda e dar imediatamente a reintegração da posse a **COMPROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de incidirem as cominações dispostas na **CLÁUSULA PENAL**.

**INCISO II:** Se a **COMPROMITENTE VENDEDORA** tiver que recorrer a juízo para a reintegração de posse ou qualquer outro motivo decorrentes deste contrato o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** arcará com as custas processuais e honorários advocatícios também fixados em 20% (vinte por cento) do valor estipulado no presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA-NONA:** - O presente contrato passa a vigorar e a produzir seus jurídicos e legais efeitos entre as partes a partir da data de assinatura.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Para todos os fins de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumpri-lo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA:** Na quitação do preço deste negócio, a **COMPROMITENTE VENDEDORA** passará o competente recibo de quitação plena e geral, ficando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis desde já autorizado, mediante a comprovação da quitação de todas as parcelas e apresentação do citado recibo de quitação emitido, a proceder a averbação à margem do registro da presente escritura relativa ao imóvel supra discriminado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, para todos os fins e efeitos legais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA:** A **COMPROMITENTE VENDEDORA** outorgará a Escritura Pública definitiva ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou a quem este indicar, devendo ser averbada, transcrita e registrada na matrícula do imóvel perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da localização do imóvel, dentro do prazo de 30 (trinta) dias avençados no **INCISO I** da **CLÁUSULA NONA**, após a comprovação da quitação total do preço com apresentação do competente recibo de quitação.

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: PJ8QB H3VW9 CQ6WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFV8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-TERCEIRA:** A COMPROMITENTE VENDEDORA autoriza o Sr. Oficial do Registro de Imóveis respectivo a proceder a todos os atos registrários que se fizerem necessários à perfeita regularização deste contrato, inclusive os averbatórios, podendo fazer constar na referida matrícula imobiliária, dando-lhe publicidade para que produza direitos reais para o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA:** O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** declara ter plena ciência e conhecimento das normas, que regulamentam o presente contrato de compra e venda bem como as que incidem sobre loteamento, decorrente de parcelamento do solo urbano, no qual se insere o terreno compromissado. Os direitos e obrigações oriundos de tais normas passam neste ato ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, juntamente com a transferência da posse indireta do imóvel compromissado.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUINTA:** A escritura definitiva de compra e venda, em cumprimento do presente compromisso, em caso de falecimento do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** será outorgada ao(s) sucessor(es) legal(is) ou judicial, onde todas as despesas, custas ou tributos, decorrentes deste fato jurídico, deverão ser pagas pelo(s) citado(s) sucessores do(s) **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão *causa mortis*, sucederá o transmitente **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado, referente ao imóvel objeto deste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEXTA:** Fica ciente e informado o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** das seguintes declarações das restrições urbanísticas convencionais e/ou legais do loteamento, supletivas da legislação pertinente, nos seguintes anexos:

ANEXO 1 – Regulamento de Uso do Loteamento Fechado “Gran Residence Garten”.

ANEXO 2 - Memorial Descritivo do Loteamento Fechado “Gran Residence Garten”.

**PARÁGRAFO ÚNICO - DECLARAÇÃO** – O comprador declara que conhece sobre o condomínio/associação das partes comuns, o qual exara concordância e aceitação dos mesmos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-SÉTIMA:** Fica ciente e informado o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que quando o contrato houver sido firmado por procurador, mediante instrumento de mandato público, será obrigatório o arquivamento desta procuração no registro imobiliário, que correrá exclusivamente as suas expensas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA-OITAVA:** Fica ciente e informado o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que o presente compromisso de compra e venda, somente valerá como título translativo para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhado da respectiva prova de quitação e apresentação do recibo de quitação emitido pela **COMPROMITENTE VENDEDORA** referidos na **CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA** supra.



**CLÁUSULA VIGÉSIMA-NONA:** O presente compromisso de compra e venda pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, por instrumento em separado, ou por cessão de direitos, pública ou particular, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão, o débito restante para quitação do imóvel, o número, a data de pagamento, o valor das prestações e a qualificação do cessionário, para o devido registro, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão, a qual somente será considerada válida e eficaz quando as prestações de pagamentos descritas no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA TERCEIRA estiverem em dia e, por tratar-se de contrato de compra e venda com parcelamento do débito em prestações sucessivas e a prazo, a transferência do crédito para a pessoa do cessionário deverá ser previamente aprovada pela **COMPROMITENTE VENDEDORA**, mediante consulta negativa nos órgãos de restrição ao crédito e verificação da capacidade de endividamento e pagamento, sob análise dos documentos apresentados pelo cessionário.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA:** O presente compromisso de compra e venda é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não comportando e, renunciando expressamente as partes, a faculdade de arrependimento prevista no art. 420 do Código Civil, ressalvando o eventual inadimplemento das obrigações do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** ou descumprimento das condições aqui impostas, ficando assegurado ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, após o pagamento integral do preço, a escrituração definitiva da unidade, bem como o direito de adjudicação compulsória, na forma da lei, alcançando estas disposições aos seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-PRIMEIRA:** A presente compra e venda é realizada em caráter **AD CORPUS** mediante os termos do art. 500, § 3º, do Código Civil, tendo o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** examinado, constatado e conferido, no local, as medidas enunciadas, e assim não dará a qualquer das partes o direito de pleitear diferenças em razão da metragem descrita em razão do imóvel ser, neste ato, vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, conforme se transcreveu de sua matrícula.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-SEGUNDA:** Não responderá a **COMPROMITENTE VENDEDORA** por vícios ocultos (vícios redibitórios), caso fortuito ou força maior, que venham a incidir no referido imóvel ou em seus equipamentos urbanos e comunitários.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-TERCEIRA:** O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** fica obrigado a comunicar a **COMPROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, as alterações de endereço e telefones, sob pena de se reputarem legalmente válidas as comunicações remetidas por esta. Todas as comunicações e notificações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelos contratantes e constantes deste instrumento no Item I - **QUALIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES** do quadro resumo, presumindo-se válidas caso não tenham, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de seu domicílio, sujeitando-se às consequências desta omissão.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-QUARTA:** Em caso desse compromisso ser realizado por mais de 01 (um) **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações, cláusulas e condições, deste contrato, inclusive pelas penalidades decorrentes de sua inexecução contratual, mora ou inadimplemento.

**XI – DOS SEGUROS**

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: PJ8QB H3VW9 CQ6WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFV8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-QUINTA:** Fica contratada, neste ato, a cobertura de seguro de morte e invalidez permanente do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, cuja indenização, em caso de ocorrência de alguma das hipóteses de sinistro previstas nas condições da respectiva apólice, será destinada à amortização ou liquidação do saldo devedor total segurado, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** e, conforme o caso, de seus sucessores e eventuais coobrigados pelo pagamento de eventuais valores não cobertos pelo seguro, conforme apólice.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-SEXTA:** Em virtude da contratação do seguro previsto na **CLÁUSULA 35ª** acima, fica desde já autorizado o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** a contratar, a qualquer tempo, apólice individual com seguradora distinta daquela com a qual o seguro houver sido originalmente contratado, desde que:

- (i) a beneficiária direta seja a **COMPROMITENTE VENDEDORA**;
- (ii) sejam previstos a mesma cobertura, o mesmo prazo de vigência e os demais termos previstos nesta Cláusula 39ª;
- (iii) observe integralmente as condições específicas estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP);
- (iii) o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente do contrato segurado não onere a capacidade de pagamento do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** quanto às demais parcelas de encargos mensais vincendas. Com relação à mudança de apólice ora prevista, fica estabelecido que:
  - a) A **COMPROMITENTE VENDEDORA** deverá analisar e dar retorno com relação à proposta de nova apólice no prazo de até quinze dias a contar de sua apresentação pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**;
  - b) A **COMPROMITENTE VENDEDORA** somente poderá recusar a mudança de apólice no caso de não cumprimento de qualquer dos requisitos estabelecidos nesta Cláusula ou apresentação, ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, de outra apólice, individual ou coletiva, com custo efetivo não superior àquele da apólice recusada.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-SÉTIMA – O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** declara de forma inequívoca que está ciente:

- (i) Que ele **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, não contará com as coberturas do Seguro para riscos de morte e invalidez permanente nas condições expressamente previstas como exclusas na respectiva Apólice;
- (ii) Que o Seguro para riscos de morte e invalidez permanente não contempla quaisquer eventos decorrentes de doenças comprovadamente anteriores à sua contratação e de conhecimentos dele, **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** segurado, sendo que, passados 24 meses da data do início de vigência do risco individual, a Seguradora não examinará existência de doença anterior à referida contratação e que autoriza, desde já, a Seguradora a realizar levantamento de informações médicas em Hospitais, Clínicas e/ou Consultórios, bem como solicitar a realização de Perícia Médica quando necessário. O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** declara, ainda, com relação a ambas as coberturas aqui previstas (MIP e DFI), que ele e/ou seus beneficiários, comunicarão imediatamente e por escrito à **COMPROMITENTE VENDEDORA** e à **Companhia Seguradora**, a ocorrência de qualquer sinistro, bem como de qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou se má-fé.



**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-OITAVA** – Os prêmios relativos à referidas cobertura de MIP correrão integralmente por conta do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, obrigando-se o Adquirente a pagá-los à **COMPROMITENTE VENDEDORA**, ou a quem esta vier a indicar, em seus respectivos vencimentos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA-NONA** – Os prêmios de seguros, acrescidos de seus tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo do preço ainda não quitado.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA** – A forma e periodicidade do reajuste dos prêmios de seguro e suas condições serão aqueles constantes nas referidas apólices de seguro acordadas entre a **COMPROMITENTE VENDEDORA** e a companhia seguradora, cujo teor permanecerá disponível para consulta por parte do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** diretamente junto à **COMPROMITENTE VENDEDORA**, mediante solicitação por escrito. A **COMPROMITENTE VENDEDORA** fica, por meio deste Instrumento, constituída pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** como sua representante perante a Companhia Seguradora para a finalidade de celebrar e de atuar no contrato de seguro com vistas a mantê-lo equilibrado atuarialmente e, em consequência, manter o contrato garantido pelo seguro até a quitação da dívida aqui avençada, o que implica em autoriza-la a aceitar alterações de capitais e prêmios em seu nome. A **COMPROMITENTE VENDEDORA** não estará autorizada, somente, a cancelar a cobertura da apólice, durante a vigência deste Instrumento, por qualquer forma. Na hipótese de contratação de apólice individual de MIP por parte do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, fica desde já estabelecido que, havendo qualquer contrariedade entre os termos da apólice e as disposições desta Cláusula, estas deverão prevalecer sobre as disposições da Apólice aqui tratada.

**XII – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA-PRIMEIRA:** - O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** aliena fiduciariamente o imóvel adquirido em favor da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, ou em favor de quem esta indicar ou cessionar os créditos oriundos do presente contrato, em garantia das prestações pendentes mencionadas nas cláusulas constantes do tópico **“IV - PREÇO, PRAZO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO”**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** - Ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** fica assegurada, enquanto adimplentes, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. E para fins de venda do imóvel em eventual público leilão, em caso de falta de pagamento, fica o imóvel avaliado em **R\$ 144.881,00 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e um reais)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** - O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde logo se declara ciente e concorda que a **COMPROMITENTE VENDEDORA** é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou de qualquer das formas existentes no Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I., em função do que o imóvel é constituído de alienação fiduciária.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** autoriza desde já a **COMPROMITENTE VENDEDORA** a proceder às operações acima mencionadas, independentemente de notificação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na hipótese prevista nesta cláusula, a **COMPROMITENTE VENDEDORA**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no presente instrumento, informará ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, se for o caso, a quem deverão ser pagas as parcelas do preço.

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: PJ8QB H3VW9 CQ6WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFW8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

**PARÁGRAFO QUINTO:** O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR desde já concorda e autoriza obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente contrato que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Em razão das declarações exigidas pelo artigo 24, inciso VII, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passam a fazer parte integrante do presente contrato, as declarações legais obrigatórias a seguir:

**XIII – DA ASSOCIAÇÃO CIVIL OU CONDOMÍNIO:**

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA-SEGUNDA:** Para os fins de zelar pela conservação, manutenção, segurança, reparação e melhoria de bens e serviços comuns do loteamento “GRAN RESIDENCE”, bem como, subsidiária e supletivamente à atividade do Poder Público, e de prover a conservação, manutenção e melhoria dos bens e serviços públicos desse loteamento e de ainda, atender a outros fins de interesse da comunidade, constituída pelos adquirentes dos seus lotes, será constituída uma Associação Civil, a agregar em seu quadro social, os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou titulares de direitos reais sobre coisa alheia relativamente a lote, integrante do pré-citado loteamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** À referida Associação/Condomínio caberá fiscalizar o cumprimento das restrições convencionais urbanísticas do loteamento, tendo legitimidade concorrente com a **VENDEDORA** e adquirentes dos lotes para exigir o cumprimento dessas restrições, sem quaisquer limitações.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para o exercício de suas atividades de interesse do loteamento, como todo, poderá a Associação/Condomínio vir a ratear o custo dessas atividades entre os seus associados e não associados, desde que beneficiados por tais atividades, inclusive as próximas etapas a serem executadas no Empreendimento Gran Residence.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Assegura-se e obriga-se ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, na qualidade de adquirente de lote, o direito de associar-se à Associação/Condomínio.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Esclarece-se que, a manutenção e conservação das aludidas obras no loteamento fechado, serão cobradas do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, imediatamente após a aceitação da Prefeitura do Município, relativo à obras de Infraestrutura através da Cota Condominial.

**XIV - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA-TERCEIRA:** Para custear as despesas referentes à manutenção, financiamento e parcelamento do preço, como a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas deste instrumento e disponibilização de prestação de informações respectivas, o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** concorda em pagar, juntamente com as prestações mensais e eventuais prestações intermediárias previstas na **CLÁUSULA TERCEIRA**, a Taxa de Administração no valor de R\$ 5,00 (cinco reais) cobrada pelo **COMPROMITENTE VENDEDORA** ou pela eventual cessionária do crédito.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA-QUARTA** – O valor da Taxa de Administração será atualizado na mesma periodicidade e de acordo com o índice do contrato, constante na **CLÁUSULA TERCEIRA**.

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: PJ8QB H3VW9 CQ6WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFV8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



PARAGRAFO PRIMEIRO. Na hipótese de superveniência de lei que admita o reajuste em periodicidade inferior, o reajuste previsto nesta cláusula automaticamente passará a ser feito na menor periodicidade permitida por lei.

**XV - DO FORO DE ELEIÇÃO:**

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA-QUINTA: as partes contratantes elegem desde já, o foro desta Comarca da situação do lote, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele, por meio de ação competente, serem dirimidas quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato.

E, por estarem justos e contratados, aceitam e assinam o presente instrumento com a assinatura abaixo de 02 (duas) testemunhas, em três vias de igual teor, valor e forma, sendo uma para cada parte contratante e a terceira via segue para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

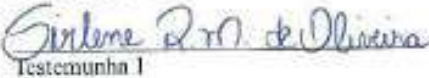
Arapongas, 01 de Setembro de 2016.

  
COMPROMITENTE VENDEDORA  
GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA

  
COMPROMISSÁRIO COMPRADOR  
JOÃO PAULO NAVARRO

  
COMPROMISSÁRIO COMPRADOR  
ANDREZA GOMES DARE NAVARRO

TESTEMUNHAS:



Testemunha 1

Nome:

RG: 30.947.363-9

CPF: 074.802.449-24

Endereço:

Testemunha 2

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

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: PJ8QB H3VW9 CQ6WH 7HECR

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: PJS8N E5VZB QFW8X TZFQD

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

**CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE  
IMÓVEL, VANTAGENS E OBRIGAÇÕES**

**OUTORGANTE CEDENTE: Sr. JOAO PAULO NAVARRO**, brasileiro, maior e capaz, Empresário, portador da cédula de identidade RG nº 7735202-3 SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 030.762.829-99, e-mail: [equimaquina@gmail.com](mailto:equimaquina@gmail.com), tel. 43 99966-9666, casado em regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **ANDREZA GOMES DARE NAVARRO**, brasileira, maior e capaz, Empresária, tel. 43 99612-5845, inscrita no CPF/MF nº 047.826.309-05, portadora da cédula de identidade nº 84785989, e-mail [navarrojoaopaulo@gmail.com](mailto:navarrojoaopaulo@gmail.com), ambos residentes e domiciliados na Rua Tiriba Pintada nº 205, Jardim Imperial em Arapongas no Estado do Paraná.

**OUTORGADOS CESSIONÁRIOS: Sr. CASSIO MOURA DA SILVA**, brasileiro, maior e capaz, solteiro, Gerente Administrativo, portador da cédula de identidade RG nº 7699300-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 044.066.889-19, telefone (45) 99959-5353 e (43) 99858-0506, e-mail: [cassio.odontosan@hotmail.com](mailto:cassio.odontosan@hotmail.com), residente e domiciliado na Rua Tifli nº 167 quadra 07 lote 16, Jardim Imperial em Arapongas no Estado do Paraná.

**ANUENTE: GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA**, estabelecida na Rodovia PR 444, KM 3,4 – Sala 02 – Parque Indl. V, CEP 86702-264, na cidade de Arapongas, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 17.079.502/0001-52;

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Vantagens Obrigações e Responsabilidades, as partes supra qualificadas de livre manifestação de vontade, tem entre si justo e contratado, o que mutuamente outorgam, aceitam e assinam convencionados pelas Cláusulas e Condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: O OUTORGANTE CEDENTE** declara-se senhor do **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO**, e ser legítimo possuidor de todos os direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus judiciais, arresto, foro, apreensão e penhora do imóvel, constituído do **lote de terras sob nº 04, da Quadra nº 41**, situada no Gran Residence Garten no Município de Arapongas, Estado do Paraná, **com área de 326,50 m²**, imóvel este que será transferido ao **OUTORGADOS CESSIONÁRIOS** de imediato.

**CLÁUSULA SEGUNDA: O OUTORGANTE CEDENTE**, através deste instrumento e na melhor forma de direito, CEDE E TRANSFERE o **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO**, e a **ANUENTE** concorda e aceita, desde que cumpridas às cláusulas de pagamento, com todos os seus referidos direitos, vantagens, obrigações e

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: PJSKW S9XMK RXG68 L6QX3

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: PJ6EM KAT2G 8WCH8 BMC4D

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

**CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE IMÓVEL, VANTAGENS E OBRIGAÇÕES**

responsabilidades, decorrentes do aludido imóvel, objeto do presente instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O presente instrumento é de caráter irrevogável e irretratável, não dando margem a arrependimento, ressalvando-se o que preceituam os artigos 417 a 420 do Código Civil Brasileiro, bem como o estipulado nas cláusulas de descumprimento dos pagamentos.

**CLÁUSULA QUARTA:** Fica ciente os **OUTORGADOS CESSIONÁRIOS** em conformidade com o disposto no **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO** firmado com a **ANUENTE**, das Condições de pagamentos e das **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS E SEUS DEVIDOS ANEXOS**.

**CLÁUSULA QUINTA:** O **OUTORGANTE CEDENTE** declara sob pena de responsabilidade civil que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativos ao imóvel, objeto do presente e quaisquer outros ônus reais, incidentes sobre o mesmo.

**CLÁUSULA SEXTA:** O presente instrumento é feito entre as partes contratantes por si, seus herdeiros e sucessores, em **CARÁTER IRREVOGAVEL E IRRETRÁTAVEL**, obrigando-se estas mesmas partes a manterem o presente, respondendo o **OUTORGANTE CEDENTE** na forma da lei, pelos riscos da Evicção de Direitos, se chamado for à Autoria a qualquer tempo e época.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Fica eleito o Foro desta cidade de Arapongas, com expressa renúncia de outro qualquer por mais especial que seja para a solução de quaisquer pendências deste Instrumento, ou dele decorrentes.

Os **OUTORGADOS CESSIONÁRIOS** aceitam este Contrato Particular de Cessão de Direitos como aqui se contém o **OUTORGANTE CEDENTE** aceita o referido contrato, e a **ANUENTE**, que se declara estar de pleno acordo com a presente Cessão de Direitos feita aos **OUTORGADOS CESSIONÁRIOS**.

E, por estarem acordes, assinam o presente Instrumento em via única, na presença de duas testemunhas que a tudo assistiram.

Arapongas, 29 de Abril de 2019.

**CASSIO MOURA DA SILVA**

OUTORGADOS CESSIONÁRIOS

**GRAN RESIDENCE INCORPORADORA LTDA**  
ANUENTE

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: PJ6EM KAT2G 8WCH8 BMC4D

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: PJ6EM KAT2G 8WCH8 BMC4D

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: PJ6EM KAT2G 8WCH8 BMC4D

**CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE  
IMÓVEL, VANTAGENS E OBRIGAÇÕES**

**JOAO PAULO NAVARRO**  
OUTORGANTE CEDENTE

ANGELA DELL'ISOLA  
CPF: 332.780.058-80

**ANDREZA GOMES DARE  
NAVARRO**  
OUTORGANTE CEDENTE

CARLA PACHECO  
CPF: 043.861.299-01

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: PJSKW S9XMK RXG68 L6QX3

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: PJ6EM KAT2G 8WCH8 BMC4D

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR



5 páginas - Dados e horários baseados em Brasília, Brasil  
**Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)**  
Certificado de assinaturas gerado em 06 de maio de 2019, 17:09:43

## CESSAO\_01 - 41.04.docx

Código do documento 1cced890-c128-4ccd-b962-1bbd82c3b06b

### Assinaturas

João Paulo Navarro  
equimaquina@gmail.com  
Assinou

João Paulo Navarro

Andreza Gomes Daré Navarro  
navarrojoaopaulo@gmail.com  
Assinou

Andreza Gomes Daré Navarro

Cassio moura da silva  
cassio.odontosan@hotmail.com  
Assinou

Cassio Moura da Silva

Marineusa Gomes Poliselí da Costa  
marineusapoliseli@gmail.com  
Assinou

Marineusa G. P. da Costa

Carla Aparecida Pacheco  
adm@athos.cnt.br  
Assinou como testemunha

Carla Pacheco

ANGELA CAROLINE DELL ISOLA  
adm1@athos.cnt.br  
Assinou como testemunha

Angela Dell'Isola

### Eventos do documento

#### 29 Abr 2019, 17:33:33

Documento número 1cced890-c128-4ccd-b962-1bbd82c3b06b **criado** por CAROLINA BECKERT CABRERA (Conta 3b1ec345-b1bc-474f-b373-4c9b5db43b3e). Email :custos@granresidence.com.br. - DATE\_ATOM: 2019-04-29T17:33:33-03:00

#### 29 Abr 2019, 17:36:31

Lista de assinatura **iniciada** por CAROLINA BECKERT CABRERA (Conta 3b1ec345-b1bc-474f-b373-4c9b5db43b3e). Email: custos@granresidence.com.br. - DATE\_ATOM: 2019-04-29T17:36:31-03:00

#### 02 May 2019, 14:35:28

JOÃO PAULO NAVARRO **Assinou** (Conta 21e7f1b6-13ad-4bc7-b17c-11b054e2dd0b) - Email: equimaquina@gmail.com - IP: 200.163.204.72 (200-163-204-72.ctame706.dsl.brasiltelecom.net.br porta: 1806) - Documento de identificação informado: 030.762.829-99 - DATE\_ATOM: 2019-05-02T14:35:28-03:00

#### 02 May 2019, 14:59:38

ANDREZA GOMES DARÉ NAVARRO **Assinou** (Conta a62afcd6-88f2-462d-aedc-e4a4d170d980) - Email: navarrojoaopaulo@gmail.com - IP: 200.163.204.72 (200-163-204-72.ctame706.dsl.brasiltelecom.net.br porta:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/ROE  
Validação deste em: <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSKW S9XMK RXG68 L6QX3

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: PJ6EM-KAT2G-8WCH8-BMC4D

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR

5 páginas - Dados e horários baseados em Brasília, Brasil  
**Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)**  
Certificado de assinaturas gerado em 06 de maio de 2019, 17:09:43

39562) - Documento de identificação informado: 047.826.309-05 - DATE\_ATOM: 2019-05-02T14:59:38-03:00

**02 May 2019, 21:10:48**

CASSIO MOURA DA SILVA **Assinou** (Conta 9bc79d4e-98b0-4392-bf0b-5d89c6f18f76) - Email: cassio.odontosan@hotmail.com - IP: 179.83.14.53 (179.83.14.53.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 15096) - [Geolocalização: -23.414098973623485 -51.44959722006822](#) - Documento de identificação informado: 044.066.889-19 - DATE\_ATOM: 2019-05-02T21:10:48-03:00

**03 May 2019, 09:37:03**

MARINEUSA GOMES POLISELI DA COSTA **Assinou** (Conta fe5ccd13-95ec-4379-b615-473bef059e4b) - Email: marineusapoliseli@gmail.com - IP: 45.70.132.235 (45.70.132.235 porta: 3712) - [Geolocalização: -23.417651199999998 -51.4367488](#) - Documento de identificação informado: 477.980.689-53 - DATE\_ATOM: 2019-05-03T09:37:03-03:00

**06 May 2019, 17:03:31**

CARLA APARECIDA PACHECO **Assinou como testemunha** (Conta ee03360e-d558-41fb-b5d0-1473f63c51b7) - Email: adm@athos.cnt.br - IP: 201.86.77.250 (201.86.77.250.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 56622) - Documento de identificação informado: 043.861.299-01 - DATE\_ATOM: 2019-05-06T17:03:31-03:00

**06 May 2019, 17:08:35**

ANGELA CAROLINE DELL ISOLA **Assinou como testemunha** (Conta 93f68eeb-8b35-40f5-bdea-d91cd56e6c44) - Email: adm1@athos.cnt.br - IP: 201.86.77.250 (201.86.77.250.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 33688) - [Geolocalização: -23.4157731 -51.4264048](#) - Documento de identificação informado: 332.780.058-80 - DATE\_ATOM: 2019-05-06T17:08:35-03:00

Hash do documento original

(SHA256):9d9d5b954c7f2b420706e189a964ac18c6ed6062d53a1f461872eb2928bb3e3c  
(SHA512):1ee2771127629d3d0f40919803ce0b13661018ed9226415d910e72cddae5e678f304edc47c3981440e76aba3b2f771c1945a84f0c6a789fd8b0a466ae56ae2f9

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/PROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSKW S9XMK RXG68 L6QX3

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: PJ6EM-KAT2G-8WCH8-BMC4D

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: PJTKF SFXGK D3QNV GNAFR