

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.943 – 05/2026

Descrição: LOTE N° B-77 DA GLEBA PATRIMÔNIO
CIANORTE COM ÁREA DE 6.534M² SEM BENFEITORIAS –
CIANORTE/PR – MATRÍCULA N° 10.029

Autos: 0008849-29.2020.8.16.0069



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº B-77 da Gleba Patrimônio Cianorte com área de 6.534,00m² sem benfeitorias. Localizado na Rua Idemar Greco, 77, Jardim Céu Azul, Cianorte/PR. Matrícula nº 10.029.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.589.000,00

(Dois milhões, quinhentos e oitenta e nove 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 Cianorte.

O avaliador esteve no local para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na ocasião da visita não havia ninguém no local.

Importante ressaltar que embora o imóvel seja caracterizado como imóvel rural no descritivo da matrícula, na averbação sob nº 11, o bem foi incorporado ao perímetro urbano da cidade.

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 B-77 da Gleba Patrimônio Cianorte, com área de terreno total de 6.534,00 m², sem benfeitorias, localizado na Rua Idemar Greco, 77, Bairro: Jardim Céu Azul, Cianorte/PR.

Número da Matrícula: Nº 10.029 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CIANORTE/PR

Cadastro: 44017000

Inscrição Imobiliária: Nº 044.0010.0001

Localização: Latitude: 23°40'25.41"S / Longitude: 52°37'34.23"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Cianorte é um município localizado na região noroeste do estado do Paraná, no Brasil. Foi fundada em 1955, seguindo um projeto urbanístico inspirado na Cidade-Jardim de Ebenezer Howard. O nome da cidade é uma abreviação da Companhia de Melhoramentos do Norte do Paraná, responsável por sua criação. Com uma população de aproximadamente 84.980 habitantes em 2021, Cianorte possui um território de cerca de 811 km², situado a uma altitude de 530 metros.

A economia de Cianorte foi inicialmente impulsionada pela cultura cafeeira até os anos 1970, quando a diversificação agrícola ocorreu, ampliando as atividades agrícolas na região. Posteriormente, a cidade se destacou no setor industrial, especialmente na indústria do vestuário. Com um distrito industrial, parque industrial





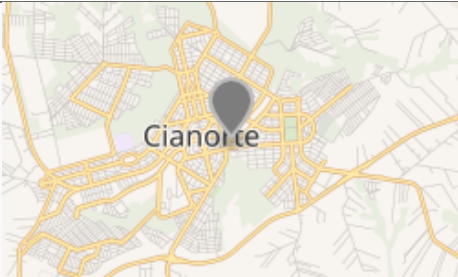
e zona industrial, Cianorte abriga atualmente 875 indústrias, incluindo mais de 550 grifes de renome nacional. Por esse motivo, a cidade ganhou o título de "Capital do Vestuário".

Os principais rios que atravessam o município são o Rio dos Índios e o Ligeiro. Quanto ao clima, Cianorte possui um clima subtropical com chuvas bem distribuídas ao longo do ano. As temperaturas médias anuais giram em torno de 30 °C, sendo que no verão já foram registradas temperaturas de até 39 °C.

Cianorte	
<u>Município do Brasil</u>	
<u>Símbolos</u>	
	
Bandeira	Brasão de armas
<u>Gentílico</u>	<i>cianortense</i>
<u>Localização</u>	
	
Localização de Cianorte no Paraná	
	
Localização de Cianorte no Brasil	





 Wikimedia © OpenStreetMap Mapa de Cianorte	
Coordenadas	23° 39' 46" S 52° 36' 18" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Norte: São Tomé; Sul: Tuneiras do Oeste; Leste: Araruna e Jussara; Oeste: Indianópolis e Tapejara
Distância até a capital	541 km
História	
Fundação	26 de julho de 1953 (72 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Marco Antonio Franzato (PSD, 2025– 2028)
Vereadores	10
Características geográficas	
Área total	811,666 km²
População total (estimativa IBGE/2022)	79 527 hab.
Densidade	98hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	490 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,755 — Alto
Posição	26º
PIB (IBGE/2017)	R\$ 2,716,202,15 milhões
PIB per capita (IBGE/2017)	R\$ 34.135,58

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor



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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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





- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote nº B-77, da Gleba Patrimônio Cianorte, situado neste Município de Cianorte e Comarca, com área de 0,6534 hectares ou sejam 0,27 alqueires paulistas. -DIVISAS: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na beira de uma Estrada, segue confrontando com o lote nº B-78 no rumo SO 51°40' cerca de 158 metros e 40 centímetros até um marco colocado na divisa do lote nº B-76; daí mede-se pela dita divisa no Rumo SE 39°01' - 41 metros e 25 centímetros, até um marco fincado na beira de uma outra Estrada; deste ponto segue acompanhando esta, no rumo NE 51°40' cerca de - 158 metros e 40 centímetros, até o cruzamento desta com a Estrada em primeiro lugar referida e, finalmente, pela última, no rumo NO 39°01' com 41 metros e 25 centímetros mais ou menos, segue até ao ponto de partida". INCRA nº 718.033.011.843 / área total – 0,6 / FMP. 0,6 / Mód. Fiscal 20,0 / nº de Mód. Fiscais, 0.03, exercício de 1986, quitado. -”





6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o 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\$ 2.589.032,16 (Dois milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, trinta e dois reais e dezesseis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 2.589.000,00 (Dois milhões, quinhentos e oitenta e nove mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 11 de maio de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 550.000,00	479,00	R\$ 1.148,23	Zona de Armazém	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-479-m/TE0374-CBA2?from=sale
2	R\$ 390.000,00	1050,00	R\$ 371,43	Rua Londres	https://imobiliarianobel.com.br/comprar/pr/cianorte/avenida-paraiba-pr-082-lotes-comerciais/terreno-comercial/77178395
3	R\$ 240.000,00	545,00	R\$ 440,37	Rua Reg. Feijó - Zona 06	https://imobiliaria10.com.br/imovel/18/1452
4	R\$ 800.000,00	1047,10	R\$ 764,01	Avenida Espírito Santo, 1268 - Zona 01	https://www.laertejacomini.meuimobisite.com.br/imovel/156457/terreno_a-venda_cianorte-pr_zona-01
5	R\$ 950.000,00	2321,70	R\$ 409,18	Via Vereador Osilho Melão, 12315 - Zona 11C	https://www.laertejacomini.meuimobisite.com.br/imovel/155514/terreno_a-venda_cianorte-pr_zona-11c
6	R\$ 90.000,00	253,00	R\$ 355,73	Rua Ursa Maior - Jardim Céu Azul	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cianorte-253-m/TE0261-CBA2?from=sale

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLPH PRVHS 65R6L 2B9XA



ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLPH PRVHS 65R6L 2B9XA



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLPH PRVHS 65R6L 2B9XA



1/8

1) Ident: Lote B-77	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua Idemar Greco		Nº: 77	Complemento:
Bairro: Jardim Céu Azul	Cidade: Cianorte	Estado: Paraná	

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	550.000,00	479,00	1.148,23	0,97	0,72	0,90	721,73
2	390.000,00	1.050,00	371,43	1,01	0,80	0,90	270,10
3	240.000,00	545,00	440,37	0,99	0,73	0,90	286,43
4	800.000,00	1.047,10	764,01	0,99	0,80	0,90	544,59
5	950.000,00	2.321,70	409,18	1,05	0,88	0,90	340,28
6	90.000,00	253,00	355,73	1,00	0,67	0,90	214,51

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

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	214,51
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	721,73
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.377,63
Amplitude total (R\$/m2):	507,22
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	126,81
Média aritmética (R\$/m2):	396,27
Mediana (R\$/m2):	313,35
Desvio médio (R\$/m2):	157,924849
Desvio padrão (R\$/m2):	195,999466
Variância (R\$/m2) ^ 2:	38.415,790848

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9274

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6605

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 (%) = 49,46



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) = 278,17

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **396,27**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 514,38

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 29,80

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 29,80

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) = 336,83

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 396,27

LAi = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 455,71

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) = 6.534,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 396,24

VALOR TOTAL (R\$) = 2.589.032,16

dois milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, trinta e dois reais e dezesseis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



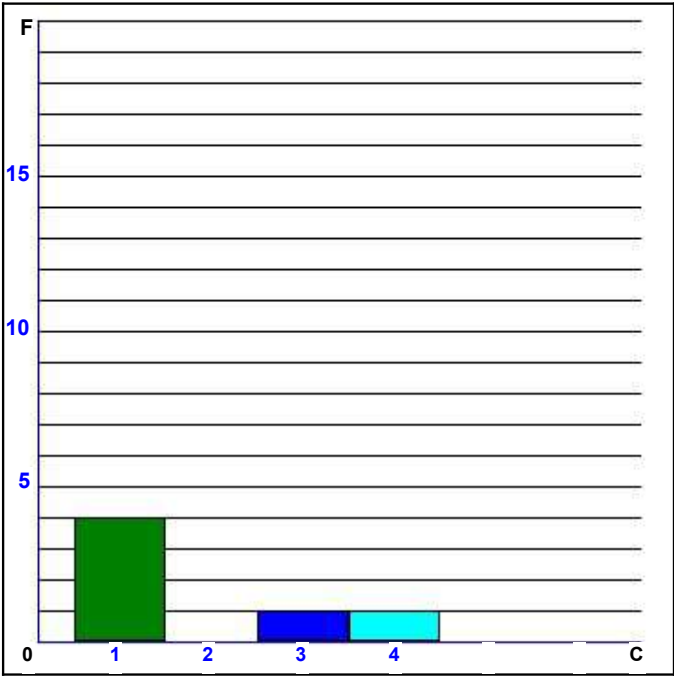
Helcio Kronberg

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	214,51	341,31	4
2	341,31	468,12	0
3	468,12	594,92	1
4	594,92	721,73	1

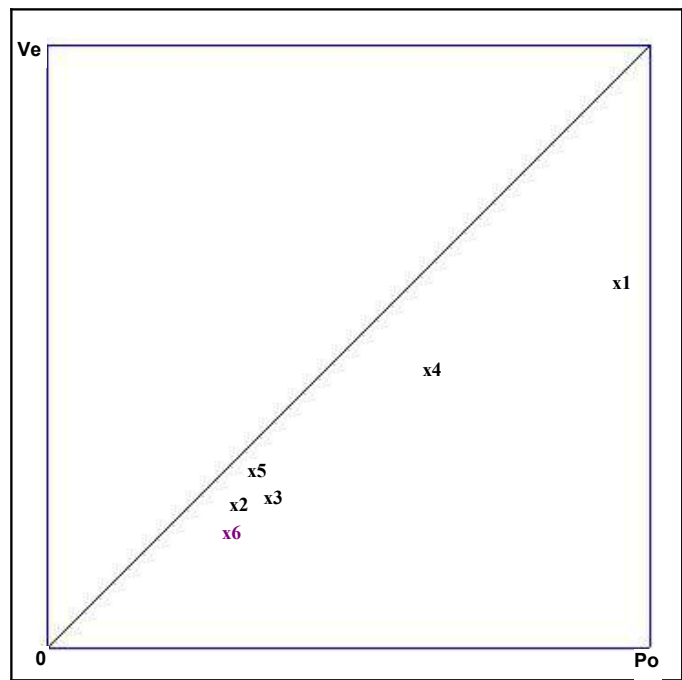


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



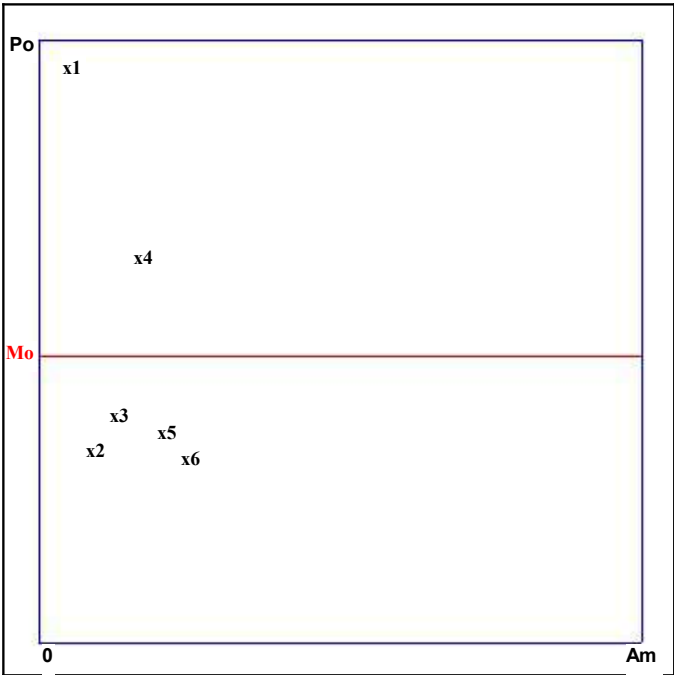
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.148,23	721,73	0,63
2 -	371,43	270,10	0,73
3 -	440,37	286,43	0,65
4 -	764,01	544,59	0,71
5 -	409,18	340,28	0,83
6 -	355,73	214,51	0,60

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) = 581,49

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.148,23	566,734	97,46
2 -	371,43	210,063	36,12
3 -	440,37	141,125	24,27
4 -	764,01	182,523	31,39
5 -	409,18	172,309	29,63
6 -	355,73	225,760	38,82

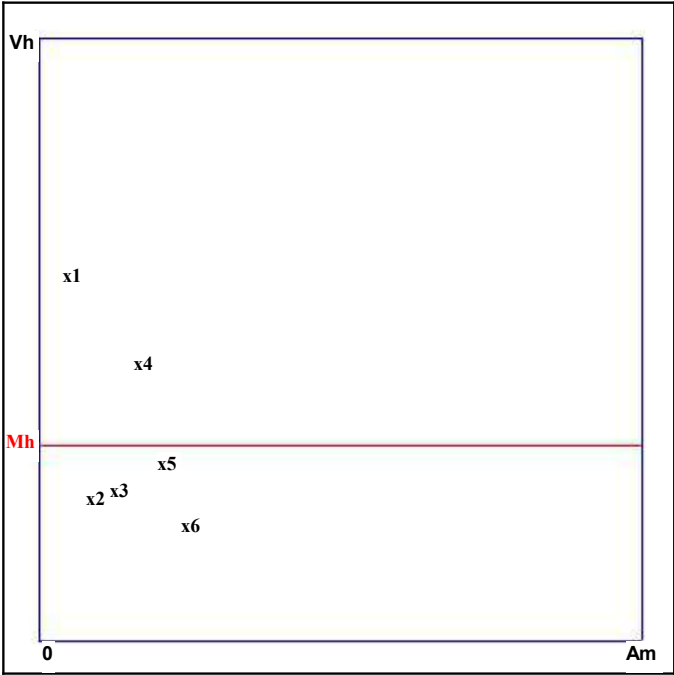


Helcio Kronberg

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) = 396,27

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	721,73	325,457	82,13
2 -	270,10	126,169	31,84
3 -	286,43	109,844	27,72
4 -	544,59	148,318	37,43
5 -	340,28	55,995	14,13
6 -	214,51	181,766	45,87

Data: 11/05/2026 _____

Helcio Kronberg



ANEXO

FOTOS



KRON
LEILÕES



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: PJLPH PRVHS 65R6L 2B9XA







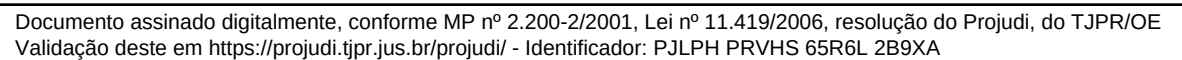






ANEXO CROQUI







ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLPH PRVHS 65R6L 2B9XA





MUNICIPIO DE CIANORTE
Paraná
Exercício: 2026

ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Cadastro: 44017000 Tipo Imóvel: Territorial
Zona: 044 Quadra: 0010 Data: 0001
Complemento:

LOCALIZAÇÃO

Logradouro: [744] RUA IDEMAR GRECO, Nº 77
Bairro: [44] JARDIM CEU AZUL
Matrícula: 10029
Cartório: 2º OFÍCIO

DIMENSÕES/TRIBUTAÇÃO

Área do Lote 6.534,00 m²
Pedologia 4 - Normal
Topografia 1 - Plano
Limitação do Terreno 0 - Sem Muro e Calçada
Posição do Terreno 1 - Esquina duas frentes

ISENÇÕES

Código Isenção
0 Normal

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro	Número	Principal	Testada
RUA FATIMA	278	Não	41.25
RUA IDEMAR GRECO	77	Sim	158.40

Valor Venal Territorial R\$: 1.108.598,95 Valor Venal Predial R\$: 0,00 Valor Venal Imóvel R\$: 1.108.598,95

PROPRIETÁRIOS

Proprietário Principal PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [78150] PARAISO LOTEADORA LTDA

Tipo de Pessoa: Jurídica

Endereço: RUA CONSTITUICAO, Nº 435

Complemento: SALA 01

Cidade: CIANORTE/Paraná

Contato: PARAISO LOTEADORA LTDA

Telefone Residencial: **Telefone Celular:** (44) 99776-0421

Telefone Residencial:

Bairro: ZONA 01

CEP: 87200-145

E-mail: financeiro@paraisoloteadora.com.br

Telefone Comercial: (44) 3018-4488





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3RSE-RQNB8-93AMJ-U33SQ>

MATRÍCULA 10.029.-	IMÓVEL Lote nº B-77, Gleba Patrimônio Cianorte, n/Município	FLS. 01.-
REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO DE CIANORTE-PR		
Oficial Vitalício: ABRÃO NACLES - CPF 121558579-15		
LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA Nº 10.029.- Prot.nº 44.203.-		
IMÓVEL: -Lote nº B-77, da Gleba Patrimônio Cianorte, situado neste Município de Cianorte e Comarca, com área de 0,6534 hectares ou sejam 0,27 alqueires paulistas.-DIVISAS: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na beira de uma Estrada, segue confrontando com o lote nº B-78 no rumo SO 51940' cerca de 158 metros e 40 centímetros até um marco colocado na divisa do lote nº B-76; daí mede-se pela dita divisa no rumo SE 39901' - 41 metros e 25 centímetros, até um marco fincado na beira de uma outra Estrada; dêste ponto segue acompanhando esta, no rumo NE 51940' cerca de 158 metros e 40 centímetros, até o cruzamento desta com a Estrada em primeiro lugar / referida e, finalmente, pela última, no rumo NO 39901' com 41 metros e 25 centímetros mais ou menos, segue até ao ponto de partida".-INCRA nº 718.033.011.843/área total -/ 0,6/FMP., 0,6/Mód.fiscal 20,0/nº de Mód.fiscais, 0,03, exercício de 1986, quitado.-//		
PROPRIETÁRIA: -COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, Sociedade Anônima, com Sede na Capital de São Paulo, na Rua São Bento nº 329 - 8º andar, inscrita no CFC.MF.sob nº / 61.082.962/0001-21.-Registro anterior:- havido de maior porção pelas transcrições nºs 8072 e 8077 do livro nº 3-D, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Guara- / puava-Pr.-Cianorte, 13 de fevereiro de 1987.-O Oficial <i>H. K. Kronberg</i> hr		
AV-01-10.029.- Prot.nº 44.203.-		
ÔNUS: -Procede-se esta averbação para constar que o imóvel ora matriculado foi comprometido a favor de, PEDRO BARBOSA, brasileiro, casado, residente na Gleba Patrimônio / Cianorte, por Compromisso de Venda e Compra, averbado às fls.572, do Livro 8/21, de / Registro de Loteamentos, do Cartório do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de / Londrina-Pr., conforme faz provas as Certidões s/nºs, expedidas em 05 de janeiro de - / 1987, pelo mesmo Cartório, que ficam arquivadas neste Ofício.-Dou fê.-Custas desta:- / Cz\$-23,00.-Cianorte, 13 de fevereiro de 1987.-O Oficial <i>H. K. Kronberg</i> hr		
R-02-10.029.- Prot.nº 44.203.-		
VENDA E COMPRA: -Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls.95/ 97 do livro nº 26-N, em 16 de outubro de 1973, nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade; HELENO AMARO GOMES, inscrito no CPF.sob nº 062.791.803; e, ILDO AMARO GOMES, inscrito no CPF.sob nº 197.171.999, ambos brasileiros, solteiros, maiores e capazes, lavradores, residentes e domiciliados no lote nº B-77, da Gleba Patrimônio Cianorte, Município de Cianorte, filhos de Amaro Severino Gomes e Joaquina Minervina Delfino, - 7 adquiriram o imóvel objeto desta matrícula da COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ já qualificada.-VALOR:-Cr\$-680,00 (SEISCENTOS E OITENTA CRUZEIROS).-Como Anuentes cedentes, PEDRO BARBOSA e sua mulher, MARIANA FALEIROS BARBOSA, brasileiros, ele lavrador, filho de Clemente Pedro Barbosa e Leontina Barbosa de Carvalho, ela do lar, filha de Armiro Faleiros de Souza e Adelina Candida de Jesus, inscritos no CPF.sob nº / 173.587.399.-Pago Talão de Imposto "Inter-Vivos" na Agência de Rendas Estadual desta cidade.-CONDIÇÕES:-As da Escritura, que fica uma via arquivada neste Ofício.-Apresentou bilhete nº 071/87, do Cartório do Distribuidor e Anexos desta Comarca.-Custas desta:-CZ\$-196,65.-CPC:-Cz\$-10,35.-FP:-Cz\$-41,40.-Assoc:-Cz\$-2,80.-Cianorte, 13 de fevereiro de 1987.-O Oficial <i>H. K. Kronberg</i> hr		
-segue no verso.-		

CNM 085241.2.0010029-24

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 10.029.-	IMÓVEL Lote nº B-77, Gleba Patrª Cianorte, neste Município	Fls. 01-verso
COMARCA DE CIANORTE PARANÁ	REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO DE CIANORTE-PR Oficial Vitalício: ABRÃO NACLES - CPF 121553579-15 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL	RUBRICA HM
(cont. do R-02) reio de 1987.-O Oficial <i>Hkama</i>		
AV-3-10.029.- Prot.nº 44.204.-		
CASAMENTO:-Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado por Ari Machado, datado de 15 de janeiro de 1987, para constar a mudança do estado civil do proprietário, HELENO AMARO GOMES, para casado, por haver contraído matrimônio com MARIA SALETE LIMA GOMES, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei -// 6.515/77, conforme Certidão de Casamento nº 4.058 do Cartório do Registro Civil de Terra Boa-Pr., documentos apresentados e arquivados neste Ofício.-Dou.fé.-Custas desta:-Cz\$-23,00.-FP:-Cz\$-4,60.-Assoc:-Cz\$-2,80.-Cianorte, 13 de fevereiro de 1987.-O Oficial <i>Hkama</i>		
R-04-10.029.- Prot.nº 44.205.-		
VENDA E COMPRA:-Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls.370/371 do livro nº 30-N, em 16 de setembro de 1974, nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade; JULIO FRANCISCO DE CARVALHO, brasileiro, casado, funcionário público federal, residente e domiciliado no lote B-77, situado na Gleba Patrimônio Cianorte, neste Município, portador da Cédula de Identidade RG.nº 719.815-PR., e inscrito no CPF.sob nº 127.374.299, adquiriu o imóvel objeto desta matrícula de HELENO AMARO GOMES e sua mulher, MARIA SALETE LIMA GOMES, brasileiros, ele agricultor, filho de Amaro Severino Gomes e Joaquina Minervina Delfino, ela do lar, filha de Henrique Pereira Lima e Maria Alvina do Nascimento, residentes e domiciliados à Avenida Brasil S/Nº, na cidade de Terra Boa inscrito no CPF.sob nº 062.791.803; e, ILDO AMARO GOMES, brasileiro, solteiro, maior e capaz, agricultor, residente e domiciliado na Vila da Rondônia no Território Federal de Rondônia, filho de Amaro Severino Gomes e Joaquina Minervina Delfino, inscrito no CPF.sob nº 197.171.999.-VALOR:-Cr\$-15.000,00 (QUINZE MIL CRUZEIROS).-Talão de Imposto "Inter-Vivos" nº 0401578-0, pago na Agência de Rendas Estaduais desta cidade de Cianorte.-CONDIÇÕES:-As da Escritura, que fica uma via arquivada neste Ofício.-Apresentou bilhete nº 073/87 do Cartório do Distribuidor e Anexos desta Comarca.-Custas desta:-Cz\$-196,65.-CPC:-Cz\$-10,35.-FP:-Cz\$-41,40.-Assoc:-Cz\$-2,80.-Cianorte, 13 de fevereiro de 1987.-O Oficial <i>Hkama</i>		
R-05-10.029.- Prot.nº 44.206.-		
VENDA E COMPRA:-Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls.277/278 do livro nº 141-N, em 09 de setembro de 1986, nas Notas do 1º Tabelionato desta cidade de Cianorte; ARI MACHADO, casado no regime da comunhão universal de bens com MARIA CAMPOS MACHADO, brasileiro, lavrador, portador da Cédula de Identidade RG.nº 1.072.469-PR., e CIC.nº 191.096.609-68, residente e domiciliado nesta cidade, adquiriu o imóvel objeto desta matrícula de JULIO FRANCISCO DE CARVALHO e sua mulher, MARIA PAULINA DE CARVALHO, brasileiros, ele funcionário público federal, portador da Cédula de Identidade RG.nº 719.815-PR., ela do lar, portadora da Cédula de Identidade RG.nº 2.235... 194-PR., inscritos no CPF.sob nº 127.374.299-00, residentes e domiciliados à Rua Joa-		
-segue às fls.02-		

CNM 085241.2.0010029-24

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: PJDJK 734NL MSA9H CFG2A

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: PJDLPH PRV6S 65SR6I 2B6XX



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3RSE-RQNB8-93AMJ-U33SQ>

MATRÍCULA 10.029.-	IMÓVEL Lote nº B-77, Gleba Patrª Cianorte, Neste Município	FLS. 02.-
COMARCA DE CIANORTE PARANÁ	REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO DE CIANORTE-PR Oficial Vitalício: ABRÃO NACLES - CPF 121553579-15 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL	RUBRICA HM
(cont. do R-05) quim Nabuco, nº 900, Vila Tingui, em Curitiba-Pr.-VALOR:-Cz\$-25.000,00 (VINTE E CINCO MIL CRUZADOS).-GR-4-ITBI "Inter-Vivos" nº 1.068/86, da quantia de Cz\$-500,00 (2% s/ / Cz\$-25.000,00) autenticada e recebida pela Agência do Banestado desta cidade, em 08 / de setembro de 1986.-CONDIÇÕES:-As da Escritura, que fica uma via arquivada neste Ofício.-Apresentou bilhete nº 2.593/86, do Cartório do Distribuidor e Anexos desta Comarca.-Custas desta:-Cz\$-437,00.-CPC:-Cz\$-23,00.-Assoc:-Cz\$-2,80.-Cianorte, 13 de feve-7 reiro de 1987.-O Oficial <i>Hkama</i>		
hr		
R-06-10.029.- Prot.nº.103.976 de 29/07/10.- TITULO:- VENDA E COMPRA.- ADQUIRENTE:- GENILSON ERICHSEN SANTOS, brasileiro, solteiro, maior e capaz, do comércio, portador da CI.RG.nº 7.692.423-6-SSP/Pr., inscrito no CPF.nº 024.124.259-22, residente e domiciliado na Rua da Glória nº 396, Jardim Novo Horizonte, em Maringá-Pr.- TRANSMITENTES:- ARI MACHADO, qualificado e sua mulher, MARIA CAMPOS MACHADO, brasileira, casada pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, do lar, filha de Olavo Campos e Alicia Machado Campos, residente e domiciliada na Avenida Volta Redonda nº 191, nesta cidade de Cianorte-Pr.- FORMA DO TITULO:- Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls.97/99 do livro 176-N, em 31 de março de 1999, nas Notas do 1º Serviço Notarial desta cidade de Cianorte-Pr.- OBJETO:- O imóvel da presente matrícula.- VALOR:- R\$-10.000,00 (DEZ MIL REAIS).- Pago GR ITBI "Inter-Vivos" nº 126/2009 ao Município de Cianorte em 23/09/2009.- CONDIÇÕES:- As da Escritura que fica uma via arquivada.- Apresentou Certidão Negativa de Débitos Ambientais nºs 661093 e 661095, expedidas pelo IAP; N.do Imóvel na Receita Federal:- 7.688.586-0; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 28/07/2010, válida até 24/01/2011; CCIR 2006/2007/2008/2009 quitado; Código do Imóvel:- 718.033.011.843-5; Denominação:- Lote B 77 Gleba Patrª Cianorte; Área Total 0,60 ha.; Localização:- Antiga Estrada do Lixo; Município:- Cianorte Pr.; Mod.Fiscal 20,0 ha.; N.Mod.Fiscais 0,03 ha.; FMP. 3,0 ha.; Dados do Detentor:- Ari Machado, brasileiro, CPF.nº 191.096.609-68; Código da Pessoa:- 02.292.178-8.- Custas:- 2.160,00 VRC (R\$- 226,80).- Selo:- R\$- 2,00.- Funrejus - isento conforme Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/99, Art. 3º, inciso VII, alínea "b" nº 18.- Cianorte, 16 de agosto de 2010.- Escrevente <i>Hkama</i> gvm.		
Helena Ramon ESCREVENTE CPF 439.452.529-20		
.-segue no verso.-		

CNM 085241.2.0010029-24

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA



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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3RSE-RQNB8-93AM-U33SQ>

MATRÍCULA
10.029



COMARCA
DE
CIANORTE
PARANÁ

IMÓVEL
LOTE N° B-77, GL. PATR° CIANORTE, N/MUNICIPIO.

FLS.
2V°

REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO DE CIANORTE-PR

Oficial Vitalício: ABRÃO NACLES - CPF 121558579-15

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

RUBRICA
[Assinatura]

CNM 085241.2.0010029-24

AV-07-10.029.-

Prot.nº.105.059 de 03/11/10.-

BLOQUEIO DE MATRÍCULA:- Nos termos do Ofício nº 1119/2010, datado de 07 de outubro de 2010, expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Família, Infância e Juventude e Anexos desta Comarca de Cianorte-Pr., assinado pela MM.Juiza de Direito, Drª. Marília Mitie Yoshida, exarado dos Autos sob nº 457/2010 de Ação Declaratória e Dissolutória de União Estável cumulada com Partilha de bens, em que é requerente, GENAINA DE OLIVEIRA, e requerido JORGE LUIZ ALMEIDA SANTOS, procede-se esta averbação para constar o **Bloqueio Judicial** do imóvel da presente matrícula. Documentos arquivados.- Dou fé.- Custas a receber:- 630,00 VRC (R\$- 66,15).- Funrejus - isento conforme Lei estadual nº 12.604 de 02/07/99, Art.3º, inciso VII, alínea "b" nº 09.- Cianorte, 09 de novembro de 2010.-
Escrevente *[Assinatura]* **Helena Nacle Gondo**
gvm.
CPF 617.651.559-91
Of. Designada - Port. N° 01/08

AV-08-10.029.-

Prot.nº.107.912 de 22/07/11.-

CANCELAMENTO:- Procede-se esta averbação nos termos do Ofício nº 427/2011 datado de 26 de abril de 2011, expedido pelo Juízo de Direito da Vara da Família, Infância e Juventude e Anexos desta Comarca de Cianorte-Pr., assinado pela MM.Juiza de Direito, Drª. Marília Mitie Yoshida, para constar o levantamento do bloqueio de matrícula averbado sob nº 07 nesta matrícula.- Documentos arquivados.- Dou fé.- Custas:- 630,00 VRC (R\$- 88,83).- Funrejus - isento conforme Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/99, Art.3º, inciso VII, alínea "b" nº 9.- Cianorte, 18 de agosto de 2011.-
Escrevente *[Assinatura]* **Helena Ramon**
sr.-
ESCREVENTE
CPF 439.452.529-20

R-09-10.029.-

Prot.nº.107.917 de 22/07/11.-

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.- ADQUIRENTE:- CONSTRUTORA NOVO LTDA EPP., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Travessa Itororó nº 407, zona 01, nesta cidade de Cianorte-Pr., inscrita no CNPJ/MF nº 09.498.555/0001-80, representada por seus sócios administradores, DEOLINDO ANTONIO NOVO, brasileiro, casado, empresário e advogado, portador da CI.RG.nº 1.954.414-SSP/Pr., inscrito no CPF.nº 350.501.289-00, residente e domiciliado à Rua Curitiba nº 849, zona 02, nesta cidade de Cianorte-Pr.; e, MARCIO LOURENÇO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, portador da CI.RG.nº 8.196.343-6-SSP/Pr., inscrito no CPF.nº 067.778.459-76, residente e domiciliado à Avenida Goiás nº 215, aptº 111, zona 01, nesta cidade de Cianorte-Pr.- **TRANSMITENTE:- GENILSON ERICHSEN SANTOS**, qualificado.- **FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Venda e Compra**, lavrada às fls. 135/138 do livro 275-N, em 30 de julho de 2010, -segue as fls.n.º 3.-

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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: PJDLC 734NL MSA9H CFG2A



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3RSE-RQNB8-93AMJ-U33SQ>

MATRÍCULA 10.029	IMÓVEL LOTE N° B-77, GL. PATR° CIANORTE, N/MUNICIPIO.	FLS. 3
COMARCA DE CIANORTE PARANA		
REGISTRO DE IMÓVEIS 2° OFÍCIO DE CIANORTE - PR		
Oficial Designada: HELLEN NACLE GONDO - CPF 617.651.559-91		
LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL		
nas Notas do 1° Serviço Notarial desta cidade de Cianorte-Pr. - OBJETO:- O imóvel da presente matrícula. - VALOR:- R\$- 45.000,00 (QUARENTA E CINCO MIL REAIS). - Pago GR ITBI "Inter-Vivos" n° 131/2010 ao Município de Cianorte em 01/10/2010. - CONDIÇÕES:- As da Escritura que fica uma via arquivada. - Apresentou Certidão Negativa de Débitos Ambientais n° 751765, expedida pelo IAP; N.do Imóvel na Receita Federal:- 7.688.586-0; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 06/06/2011, válida até 03/12/2011; CCIR 2006/2007/2008/2009 quitado; Código do Imóvel:- 718.033.011.843-5; Denominação:- Lote B 77 Gleba Patr Cianorte; Área Total 0,60 ha.; Localização:- Antiga Estrada do Lixo; Município:- Cianorte Pr.; Mód.Fiscal 20,0 ha.; N.Mód.Fiscais 0,030; FMP. 3,0 ha.; Dados do Detentor:- Ari Machado, brasileiro, CPF.n° 191.096.609-68; Código da Pessoa:- 02.292.178-8. - Emitida a DOI pelo Tabelião. - Custas:- 4.312,00 VRC (R\$- 607,99). - Selo:- R\$- 2,69. - Funrejus - R\$- 90,00. - Cianorte, 18 de agosto de 2011. - Escrevente <i>H. Ramon</i> Helena Ramon ESCRIVENTE CPF 439.452.529-20 AV-10-10.029.- Prot.n° 107.918 de 22/07/11. - RESERVA FLORESTAL RECEBIDA:- De acordo com Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal Sisleg n° 1.118.424-1, firmado em 09 de dezembro de 2010 nesta cidade de Cianorte-Pr., entre o proprietário Construtora Novo Ltda e o IAP, para completar o percentual mínimo exigível da Reserva Legal do imóvel da presente matrícula, a área de 0,1307 hectare, correspondente a 20,00% da área total do imóvel ficará localizada no imóvel cedente denominado lote n° 580 da Gleba Patrimônio Cianorte, neste município de Cianorte-Pr., objeto da matrícula n° 05.115 do Lv.02, do 1° Serviço Registral Imobiliário desta Comarca, conforme disposição legal. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal n° 4.771/65, a Lei Estadual n° 11.054/95 e o Decreto Estadual n° 387/99. - ART.n° 20104029996. - Documentos arquivados. - Dou fé. - Custas:- 630,00 VRC (R\$- 88,83). - Selo:- R\$- 2,69. - Funrejus - isento conforme Lei estadual n° 12.604 de 02/07/99, Art.3°, inciso VII, alínea "b" n° 09. - Cianorte, 18 de agosto de 2011. - Escrevente <i>H. Ramon</i> Helena Ramon ESCRIVENTE CPF 439.452.529-20 AV-11-10.029.- Prot.n° 107.919 de 22/07/11. - INCORPORAÇÃO:- Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento da Construtora Novo Ltda EPP., datado de 30 de julho de 2010, para constar que o imóvel da presente matrícula, foi incorporado ao perímetro urbano desta cidade de Cianorte, Estado do Paraná, conforme Lei Municipal n° .- segue no verso. -		

CNM 085241.2.0010029-24

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital
Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA

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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3RSE-RQNB8-93AM-JU33SQ>

MATRÍCULA 10.029	IMÓVEL LOTE N° B-77, GL. PATR° CIANORTE, N/MUNICIPIO.	FES 3V°
COMARCA DE CIANORTE PARANÁ	REGISTRO DE IMÓVEIS 2° OFÍCIO DE CIANORTE - PR Oficial Designada: HELLEN NACLE GONDO - CPF 617.651.559-91 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL	RUBRICA <i>hm</i>
2.777/2006 de 05 de dezembro de 2006, devidamente publicada na Tribuna de Cianorte, órgão oficial do Município, em 08 de dezembro de 2006, Edição n° 4697.- Documentos arquivados.- Dou fé.- Custas:- 60,00 VRC (R\$- 8,46).- Funrejus - isento conforme Lei Estadual n° 12.604 de 02/07/99, Art.3°, inciso VII, alínea "b" n° 09.- Cianorte, 18 de agosto de 2011.- Escrevente <i>Helena Ramon</i> sr.- Helena Ramon ESCRIVENTE CPF 439.452.529-20		
AV-12-10.029.- Prot.n°.110.861 de 30/03/12.- EXISTENCIA DE AÇÃO:- Nos termos do Ofício n° 9.331/2012 - Ofício/PSFN/MGA/PR-JUR/AVE, datado de 07/03/2012 e Certidão Comprobatória, expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos desta Comarca de Cianorte-Pr., datada de 24/02/2012, procede-se a presente averbação para constar a existência da Ação de Execução Fiscal, tipo Executivo Fiscal, numeração única 0001250-20.2012.8.16.0069; distribuição n° 67 do livro n° 18F, datada de 24/02/2012, em que é exequente:- FAZENDA NACIONAL; e, executada:- CONSTRUTORA NOVO LTDA EPP., CNPJ.n° 09.498.555/0001-80.- Valor:- R\$- 248.576,09 (duzentos e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e nove centavos).- Documentos arquivados.- Dou fé.- Ofício n° 191/2012 para inclusão das custas no processo.- Custas a receber:- 1.293,60 VRC (R\$- 182,40).- Selo:- 2,69.- Funrejus - não recolhido nos termos do item 13.5.5 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná (Provimento n° 60 de 04/05/05).- Cianorte, 13 de abril de 2012.- Escrevente <i>Helena Ramon</i> sr.- Helena Ramon ESCRIVENTE CPF 439.452.529-20		
R-13-10.029.- Prot.n°.117.192 de 01/08/13.- TÍTULO:- VENDA E COMPRA.- ADQUIRENTE:- PARAISO LOTEADORA LTDA - EPP., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Alvares Cabral n° 84, zona 01, nesta cidade de Cianorte-Pr., inscrita no CNPJ/MF.n° 11.089.286/0001-40, representada pela sócia administradora, PRISCILA LOURENÇO DA SILVA, brasileira, solteira, maior e capaz, empresária, portadora da CI.RG.n° 10.616.819-9-SSP/PR., inscrita no CPF.n° 083.806.379-92, residente e domiciliada na Via Los Angeles n° 188, apto 601, Edifício Malasyan, Residencial Alpha Club, nesta cidade de Cianorte-Pr.- TRANSMITENTE:- CONSTRUTORA NOVO LTDA EPP., qualificada, representada pelos procuradores, DEOLINDO ANTONIO NOVO, qualificado; e, MARCIO LOURENÇO JUNIOR, qualificado.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 025/029 do livro 545-N, em 29 de julho de 2013, nas Notas do 2° Serviço Notarial desta cidade de Cianorte-Pr.- OBJETO:- O imóvel da presente matrícula.- VALOR:- R\$- 275.000,00 (DUZENTOS e setenta e cinco mil reais).- segue as fls.n° 4.- <i>AA</i>		

CNM 085241.2.0010029-24

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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: PJDLC 734NL MSA6H CFG2A

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: PJDLPH PRVHS 65R6L 2B9XA



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	IMÓVEL	FLS.
10.029	LOTE N° B-77, GL. PATR° CIANORTE, N/MUNICÍPIO.	4
REGISTRO DE IMÓVEIS 2° OFÍCIO DE CIANORTE - PR		
COMARCA DE CIANORTE PARANÁ		
Oficial Designada: HELLEN NACLE GONDO - CPF 617.651.559-91		
LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL		
E SETENTA E CINCO MIL REAIS).- Valor Atribuído pela Prefeitura:- R\$- 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).- Pago GR ITBI "Inter-Vivos" n° 1343/2013 ao Município de Cianorte em 01/08/2013.- CONDIÇÕES:- As da Escritura que fica uma via arquivada.- Apresentou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n° 000552013-14023555, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 01/07/2013, válida até 28/12/2013 (confirmada via internet); Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 27/02/2013, válida até 26/08/2013; Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual n° 10319717-76, expedida em 19/04/2013, válida até 17/08/2013.- Será emitida a DOI por este Serviço Registral.- Custas:- 4.312,00 VRC (R\$- 607,99).- Selo:- R\$- 2,00.- Funrejus - R\$- 700,00.- Cianorte, 15 de agosto de 2013.- Escrevente <i>[Assinatura]</i> Clarice Ramon Bondezan gvm. Escrevente CIC 735.250.579-20 AV-14-10.029.- Procede-se esta averbação para constar que a Venda e Compra registrada sob n° 13 nesta matrícula, está sendo feita sob a seguinte condição:- a existência de ação que grava o presente imóvel, averbada sob n° 12, permanece eficaz e em vigor e deve ser mantida até final liberação pelo credor ou mediante mandado judicial.- Dou fé.- Cianorte, 15 de agosto de 2013.- Escrevente <i>[Assinatura]</i> Clarice Ramon Bondezan gvm. Escrevente CIC 735.250.579-20 AV-15-10.029.- Prot.n° 130.826 de 17/10/16.- CANCELAMENTO:- Procede-se esta averbação, nos termos da Carta de Solicitação de Baixa de Averbações, datada de 14 de outubro de 2016, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública desta Comarca de Cianorte-Pr., exarado dos Autos sob n° 1250-20.2012.8.16.0069 de Execução Fiscal, para constar o cancelamento da existência de ação averbada sob n° 12 nesta matrícula.- Documentos arquivados.- Dou fé.- Custas:- 501,10 VRC (R\$- 91,20).- Funrejus - R\$- 23,89.- Cianorte, 07 de novembro de 2016.- Escrevente <i>[Assinatura]</i> Helena Ramon cr. Escrevente CPF 439.452.529-20 AV-16-10.029.- Procede-se esta averbação para constar que foram recebidas as custas deste Serviço Registral, referente a averbação da existência de ação sob n° 12 na presente matrícula, e pago funrejus guia n° 24000000002026132-6 em 1-segure no verso.- <i>[Assinatura]</i>		

CNM 085241.2.0010029-24

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA

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: PJDLPH PRVHS 65R6L 2B9XA



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 10.029	IMÓVEL LOTE Nº B-77, GL. PATRº CIANORTE, N/MUNICIPIO.	FLS. 4Vº
COMARCA DE CIANORTE PARANÁ REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO DE CIANORTE - PR Oficial Designada: HELLEN NACLE GONDO - CPF 617.651.559-91 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL		
27/10/2016. - Dou. Fe. - Cianorte, 07 de novembro de 2016. - Escrevente <i>H. Ramon</i> - <i>Helena Ramon</i> CR. ESCRIVENTE CPF 439.452.529-20		
R-17-10.029. Prot. nº 158.524 de 13/07/2022. PENHORA: EXEQUENTE: APARECIDA DONIZETE NEGRI (CPF nº 442.065.189-04). EXECUTADOS: PARAÍSO LOTEADORA LTDA, qualificada; CONSTRUTORA NOVO LTDA, qualificada; e, CONSTRUTORA E INCORPORADORA UNIVERSO (CNPJ nº 11.147.117/0001-19). FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, datado em 31/05/2022, expedido pela 1ª Vara Cível de Cianorte-PR; processo nº 0002597-15.2017.8.16.0069. OBJETO: Penhora sobre o imóvel da presente matrícula. VALOR ATUALIZADO: R\$ 277.630,03. JUIZ DO FEITO: THIAGO CAVICHCHIOLI DIAS. DEPOSITÁRIO PARTICULAR: Os executados. CUSTAS: 1.293,60 VRC (R\$ 318,23). PRENOTAÇÃO: 10,00 VRC (R\$ 2,46). ARQUIVAMENTO: 7,00 VRC (R\$ 1,72). FUNREJUS 0,2%: Guia nº 1400000008291569-0, no valor de R\$ 555,26, recolhida em 13/07/2022. FUNDEP: R\$ 15,9115. ISS: R\$ 9,5469. VALOR SELO: Gratuito. SELO: F274J.aCqPq.PXTUF-Gs2kN.3EJDP. Cianorte, 22 de julho de 2022. Registrador <i>B. Barreto Tanaka</i>. ag-jlg. <i>Bruna Maria Barreto Tanaka</i> Escriturante R-18-10.029. Prot. nº 166.584 de 30/01/2024. PENHORA: EXEQUENTE: ADRIANO GOMES MARTINS (RG nº 8.097.840-5-SSP-PR e CPF nº 007.324.319-13). EXECUTADOS: CONSTRUTORA E INCORPORADORA UNIVERSO; CONSTRUTORA NOVO LTDA - EPP; e PARAÍSO LOTEADORA LTDA, qualificados. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, datado em 29/08/2023, expedido pela 2ª Vara Cível de Cianorte, referente ao processo nº 0007711-37.2014.8.16.0069. OBJETO: Penhora sobre o imóvel da presente matrícula. VALOR: R\$ 93.454,15. JUIZ DO FEITO: FERNANDO BUENO DA GRAÇA. DEPOSITÁRIOS PARTICULARES: os executados. CUSTAS/FUNREJUS 0,2%/FUNDEP/ISS/VALOR SELO: Justiça gratuita. SELO: SFR11.zJpfP.CjUwN-XxALÄ.F274q. . Cianorte, 09 de fevereiro de 2024. Registrador <i>Wane Talia da Silva</i>. ad-gg. <i>Wane Talia da Silva</i> Escriturante - Portaria nº 08/2021 R-19-10.029. Prot. nº 169.631 de 13/08/2024. HIPOTECA JUDICIAL: Procedo este registro nos termos da decisão (mov. 183,1), expedida em 28/06/2024, pela 1ª Vara Cível de Cianorte-PR, constante nos autos do processo nº 0008849-29.2020.8.16.0069. Continua na folha 5		

CNM 085241.2.0010029-24



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.idigital.org.br

ri digital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA

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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA



Valide aqui este documento

MATRÍCULA	IMÓVEL	FLS.
10.029	LOTE N° B-77, GL. PATR° CIANORTE, N/MUNICIPIO.	05
	COMARCA DE CIANORTE PARANÁ	RUBRICA
REGISTRO DE IMÓVEIS 2° OFÍCIO DE CIANORTE - PR Oficial JOSÉ LUIZ GERMANO - CPF nº 041.037.098-39 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL		

DEVEDORAS/EXECUTADAS: CONSTRUTORA NOVO LTDA - EPP; e, PARAISO LOTEADORA LTDA, qualificadas. CREDORES/EXEQUENTES: JENIFFER PAZINATTO; e, JHONATAN HENRIQUE PAZINATTO. ACORDO: As executadas comprometem-se a entregar os objetos da ação no prazo de 42 meses, a contar da data da formalização do acordo (25/05/2022). VALOR ATUALIZADO DA DÍVIDA: R\$ 870.388,45, conforme planilha apresentada (Valor da Causa: R\$ 1.038.561,68). CNIB: Confirmadas-ad. CUSTAS: 2.156,00 VRC (R\$ 697,21). PRENOTAÇÃO: 10,00 VRC (R\$ 2,77). ARQUIVAMENTO: 7,00 VRC (R\$ 1,94). FUNREJUS 25%: R\$ 149,3000. FUNDEP: R\$ 29,8605. ISS: R\$ 17,9163. SELO: SFRI2.s5v9v.FaUDh-WUFLs.F274q. VALOR SELO: R\$ 8,00. Cianorte, 22 de agosto de 2024. Registrador ad-rag. Alonir Nabhan Junior
Escritório Substituto - Portaria nº 20/2022

CNM 085241.2.0010029-24

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Certifico, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel do original.
Dou fé.

Cianorte, 19 de março de 2025.

Busca (a cada 10 anos) R\$4,15; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$1,25 ; ISS R\$ 1,26; Funrejus R\$ 10,69; FUNDEP R\$ 2,13; Total R\$ 66,02; VRC - 154,17

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRI2.F5rLv.FzUuk - A5nLH.F274q

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.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: PJDLC 734NL MSA9H CFGZA

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: PJDLPH PRVHS 65R6L 2B9XA