

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 5.070 – 06/2026

Descrição: SALA Nº 43 DO EDIFÍCIO ONIX TRADE CENTER COM ÁREA PRIVATIVA DE 29,03M² E ÁREA TOTAL DE 37,29M² E VAGA DE GARAGEM Nº 34 COM ÁREA PRIVATIVA DE 9,60M² - ARAUCÁRIA/PR – MATRÍCULAS Nº 37.957 E 37.978

Autos: 0007356-62.2014.8.16.0025



25/06/2026 10:09
25.59073151S 49.40313629W
580 Avenida Doutor Vítor do Amaral
Araucária 83702-040
Brasil

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	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Sala nº 43 do Edifício Onix Trade Center com área privativa de 29,03m² e área total de 37,29m² e vaga de garagem nº 34 com 9,60m² privativos. Localizada na Rua Dr. Victor do Amaral, 588, Centro, Araucária/PR. Matrículas nº 37.957 e 37.978.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 157.000,00

(Cento e cinquenta e sete 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 Araucária.

O avaliador esteve no local no dia 25 de junho de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na ocasião da visita, o avaliador conversou com a recepcionista do edifício que informou que a sala comercial se encontra locada para um consultório de psicologia. Porém, o inquilino não se encontrava no local, não sendo possível a vistoria interna do imóvel.

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 – Sala comercial e Vaga de Garagem.

3.2 Descrição técnica do bem

Sala nº 43 localizada no 4º pavimento do Edifício Onix Trade Center, com área privativa de 29,03m², área comum de 8,2563m² e área total de 37,2863m² e Vaga de Garagem nº 34 com área privativa de 9,60m², circulação 5,27m², área comum 2,1388m² e área total de 17,0088m². Localizada na Rua Dr. Victor do Amaral, 588, Bairro: Centro, Araucária/PR.

Número das Matrículas: Nº 37.957 e 37.978 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA/PR

Inscrição Imobiliária: Nº 01.01.00.023.0381

Localização: Latitude: 25°35'27.61"S / Longitude: 49°24'9.80"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Araucária é uma cidade situada no estado do Paraná, Brasil. Localizada na Região Metropolitana de Curitiba, a cidade é conhecida tanto por sua importância histórica quanto por seu desenvolvimento industrial. Com uma população de aproximadamente 150 mil habitantes, Araucária combina o charme de uma cidade histórica com a vitalidade de um centro industrial moderno.

4.1 História

O nome "Araucária" homenageia a árvore araucária, símbolo do Paraná. A cidade foi fundada oficialmente em 11 de fevereiro de 1890, mas sua história remonta ao século XVIII, quando os primeiros colonizadores europeus chegaram à região. A imigração,





principalmente de poloneses e ucranianos, desempenhou um papel significativo na formação cultural da cidade. Essas influências ainda são visíveis em festas tradicionais, culinária e arquitetura local.

4.2 Economia

Araucária se destaca como um dos principais polos industriais do Paraná. A cidade abriga o Complexo Industrial do Pólo Petroquímico, um dos maiores do Brasil, e é sede da refinaria Presidente Getúlio Vargas (REPAR), uma das principais refinarias da Petrobras. Além do setor petroquímico, Araucária tem um parque industrial diversificado, que inclui indústrias de metalurgia, alimentos, plásticos e automotiva. Este robusto parque industrial tem sido um motor crucial para o desenvolvimento econômico da cidade, gerando empregos e impulsionando a economia local.

4.3 Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano

Nos últimos anos, Araucária tem investido significativamente em infraestrutura e serviços públicos. A cidade possui um sistema de transporte público integrado com a Região Metropolitana de Curitiba, facilitando a mobilidade dos habitantes. A rede de saúde e educação também tem recebido melhorias, com a construção de novas unidades de saúde e escolas.

4.4 Turismo e Cultura

Embora seja mais conhecida por sua atividade industrial, Araucária possui diversos atrativos naturais e culturais. O Parque Cachoeira, com suas trilhas, cachoeiras e áreas de lazer, é um destino popular entre moradores e turistas. A Igreja Matriz Senhor Bom Jesus dos Passos, construída em estilo neogótico, é um dos marcos históricos da cidade. Festas tradicionais, como a Festa do Pêssego e eventos folclóricos de comunidades polonesa e ucraniana, enriquecem o calendário cultural de Araucária.

Araucária

Município do Brasil

Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

Araucariense ou araucariano

Localização





Mapa de Araucária

<u>Coordenadas</u>	 25° 35' 34" S 49° 24' 36" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Curitiba
<u>Municípios limítrofes</u>	Balsa Nova, Campo Largo, Contenda, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Mandirituba e Quitandinha
<u>Distância até a capital</u>	29 km
História	
<u>Fundação</u>	11 de fevereiro de 1890 (134 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Gustavo Botogoski (Partido Liberal, 2025–2028)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	469,166 km²
<u>População total (estimativa IBGE/2022)</u>	151 666 hab.
<u>Densidade</u>	0,4 hab./km²
<u>Clima</u>	subtropical (Cfb)
<u>Altitude</u>	897 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)

Indicadores





<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,740 — <i>alto</i>
<u>PIB (IBGE/2011)</u>	R\$ 13 209 780 mil
<u>Posição</u>	BR: 41º
<u>PIB per capita (IBGE/2019)</u>	R\$ 130 033,87

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 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:

“Imóvel: A Sala nº 43 (quarenta e três), localizada no 4º Pavimento, do Edifício ONIX TRADE CENTER, sito à Avenida Dr. Victor do Amaral nº 588, desta Cidade, composta de sala e banheiro, com área privativa de 29,03m², área comum de 8,2563m², área total de 37,2863m², fração ideal de 0,013233, no lote de terreno urbano sob denominação de lote “A”, com a área de 900,20m² (novecentos metros e vinte decímetros quadrados), confrontando-se: pela frente em 14,50 metros para a Avenida Victor do Amaral; pelo lado direito em 61,50 metros com propriedades de Sezino Basso; aos fundos em 14,80 metros com o lote B; e pelo lado esquerdo em 61,50 metros com propriedades de Reinaldo Rigon, Vicente Furman e Leonor Leite Cardoso.”

“Imóvel: A Vaga de Garagem nº 34 (trinta e quatro), localizada no 1º Pavimento do Edifício ONIX TRADE CENTER, sito à Avenida Dr. Victor do Amaral nº 588, desta Cidade, com a área privativa de 9,60m², circulação 5,27m², área comum de 2,1388m², área total 17,0088m², fração ideal de 0,004266, no lote de terreno urbano sob denominação de Lote “A”, com a área de 900,20m² (novecentos metros e vinte decímetros quadrados), confrontando-se: pela frente em 14,50 metros com a Avenida Dr. Victor do Amaral; pelo lado direito em 61,50 metros com propriedades de Sezino Basso; aos fundos em 14,80 metros com o lote B; e pelo lado esquerdo em 61,50 metros com propriedades de Reinaldo Rigon, Vicente Furman e Leonor Leite Cardoso.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

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 Garagem: Índice utilizado por conta das amostras e o imóvel avaliado conterem números de garagem diferentes.

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

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





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 156.557,05 (Cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e cinco centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 157.000,00 (Cento e cinquenta e sete mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 27 de junho de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 180.000,00	30,00	R\$ 6.000,00	Avenida Doutor Victor do Amaral - Centro	https://www.imobiliariasapaulo.com.br/imovel/venda/conjunto-sala-comercial-em-araucaria-pr-no-bairro-centro-10056140
2	R\$ 300.000,00	41,32	R\$ 7.260,41	Rua João Pessoa, 145 - Centro	https://imobiliariabelonegocio.com.br/comprar-loja-sala-araucaria-centro-303899.html
3	R\$ 140.000,00	20,00	R\$ 7.000,00	Praça Doutor Vicente Machado - Centro	https://rsaraucaria.com.br/imovel/venda-e-locacao/comercial/araucaria/centro-edificio-intercontinental/186
4	R\$ 150.000,00	30,00	R\$ 5.000,00	Avenida Doutor Victor do Amaral - Centro	https://www.licimoveis.com.br/imovel/venda-salas-terreas-em-araucaria/sala-comercial/1829
5	R\$ 100.000,00	27,50	R\$ 3.636,36	Praça Doutor Vicente Machado - Centro	https://www.facebook.com/share/1BDRvLdHqM/?mibextid=wwXlfr

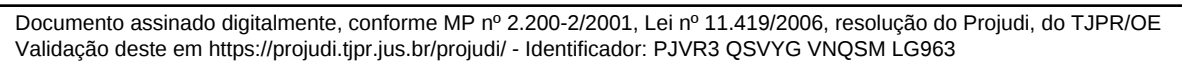
kronleiloes.com.br 0800 366 1818



ANEXO

GOOGLE EARTH







ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

SALA COMERCIAL

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: PJVR3 QSVYG VNQSM LG963



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Sal Comercial nº 43 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Doutor Victor do Amaral Nº: 588 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Araucária Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	180.000,00	30,00	6.000,00	1,00	1,01	1,00	0,90	5.454,00
2	300.000,00	41,32	7.260,41	1,01	1,05	1,03	0,90	7.137,59
3	140.000,00	20,00	7.000,00	1,02	0,95	1,03	0,90	6.287,84
4	150.000,00	30,00	5.000,00	1,00	1,01	1,03	0,90	4.681,35
5	100.000,00	27,50	3.636,36	1,02	0,99	1,03	0,90	3.403,94

F1: Localização F2: Área F3: Garagem F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.403,94
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	7.137,59
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	26.964,72
Amplitude total (R\$/m2):	3.733,64
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	933,41
Média aritmética (R\$/m2):	5.392,94
Mediana (R\$/m2):	5.454,00
Desvio médio (R\$/m2):	1.080,237746
Desvio padrão (R\$/m2):	1.441,425588
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.077.707,726874

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3799

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2104

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 (%) = 26,73



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 4.404,73

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **5.392,94**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 6.381,15

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 18,32

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 18,32

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) = 4.584,00

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 5.392,94

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 6.201,89

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) = 29,03

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 5.392,94

VALOR TOTAL (R\$) = 156.557,05

cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e cinco centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



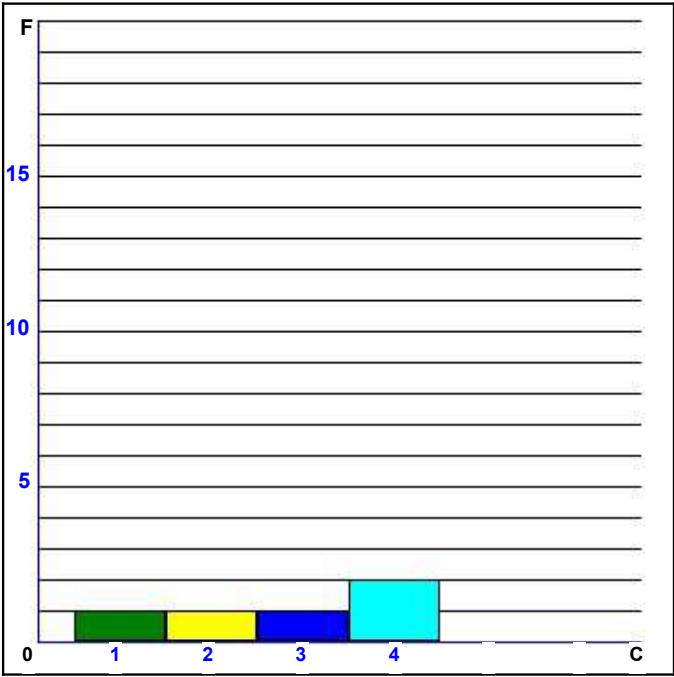
Helcio Kronberg

5/8

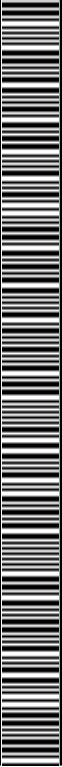
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.403,94	4.337,35	1
2	4.337,35	5.270,76	1
3	5.270,76	6.204,18	1
4	6.204,18	7.137,59	2

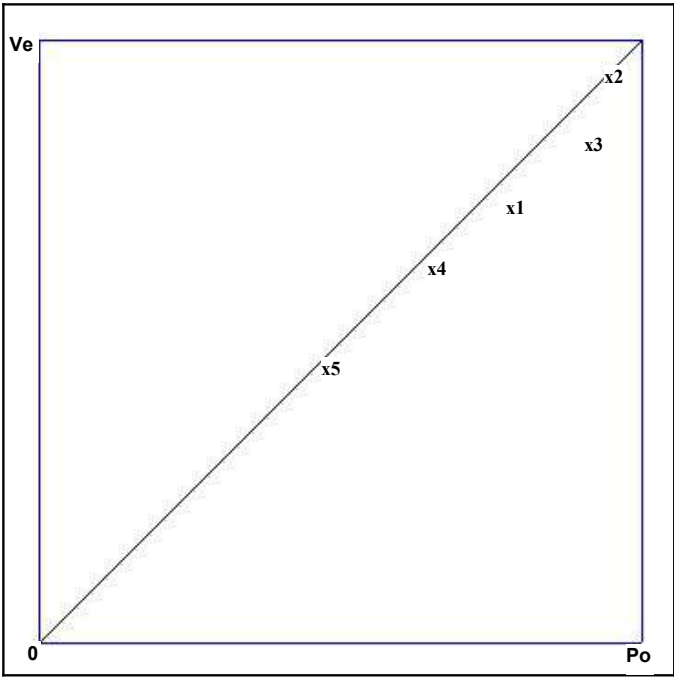


Helcio Kronberg

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 -	6.000,00	5.454,00	0,91
2 -	7.260,41	7.137,59	0,98
3 -	7.000,00	6.287,84	0,90
4 -	5.000,00	4.681,35	0,94
5 -	3.636,36	3.403,94	0,94

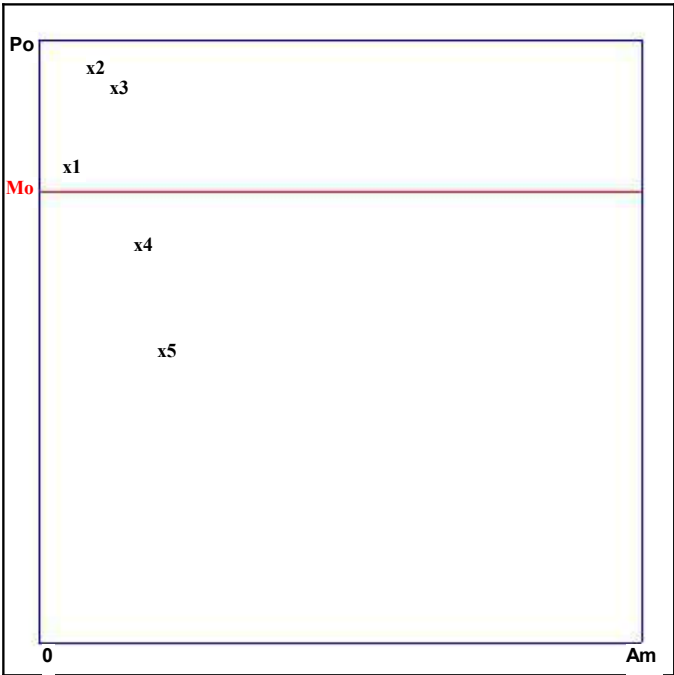


Helcio Kronberg

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) = 5.779,35

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	6.000,00	220,646	3,82
2 -	7.260,41	1.481,053	25,63
3 -	7.000,00	1.220,646	21,12
4 -	5.000,00	779,354	13,49
5 -	3.636,36	2.142,990	37,08

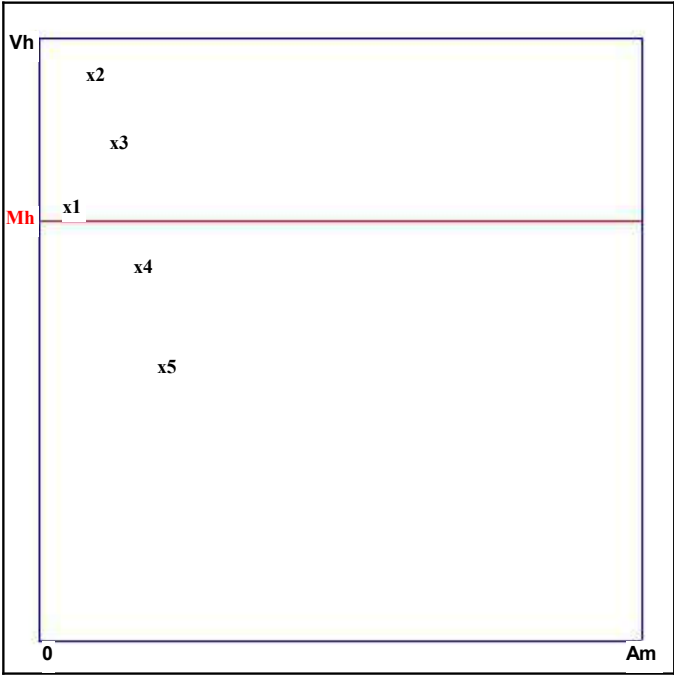


Helcio Kronberg

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) = 5.392,94

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	5.454,00	61,056	1,13
2 -	7.137,59	1.744,642	32,35
3 -	6.287,84	894,897	16,59
4 -	4.681,35	711,594	13,19
5 -	3.403,94	1.989,000	36,88

Data: 27/06/2026 _____

Helcio Kronberg



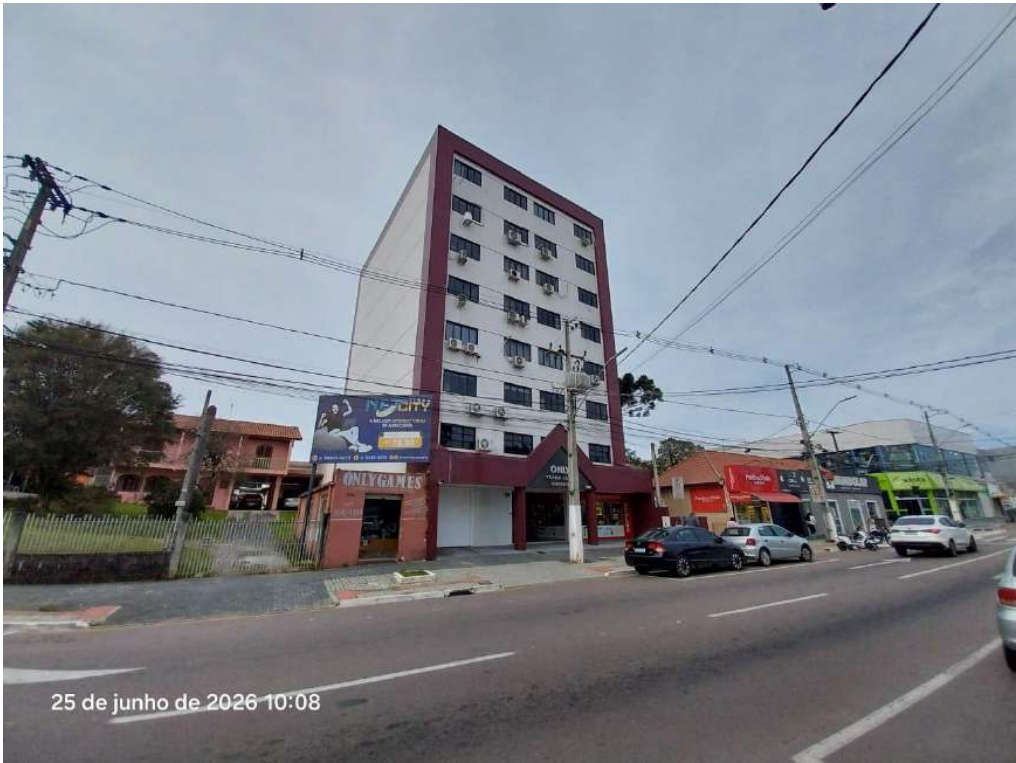
ANEXO

FOTOS





25/06/2026 10:09
25.59073151S 49.40313629W
580 Avenida Doutor Vítor do Amaral
Araucária 83702-040
Brasil



25 de junho de 2026 10:08

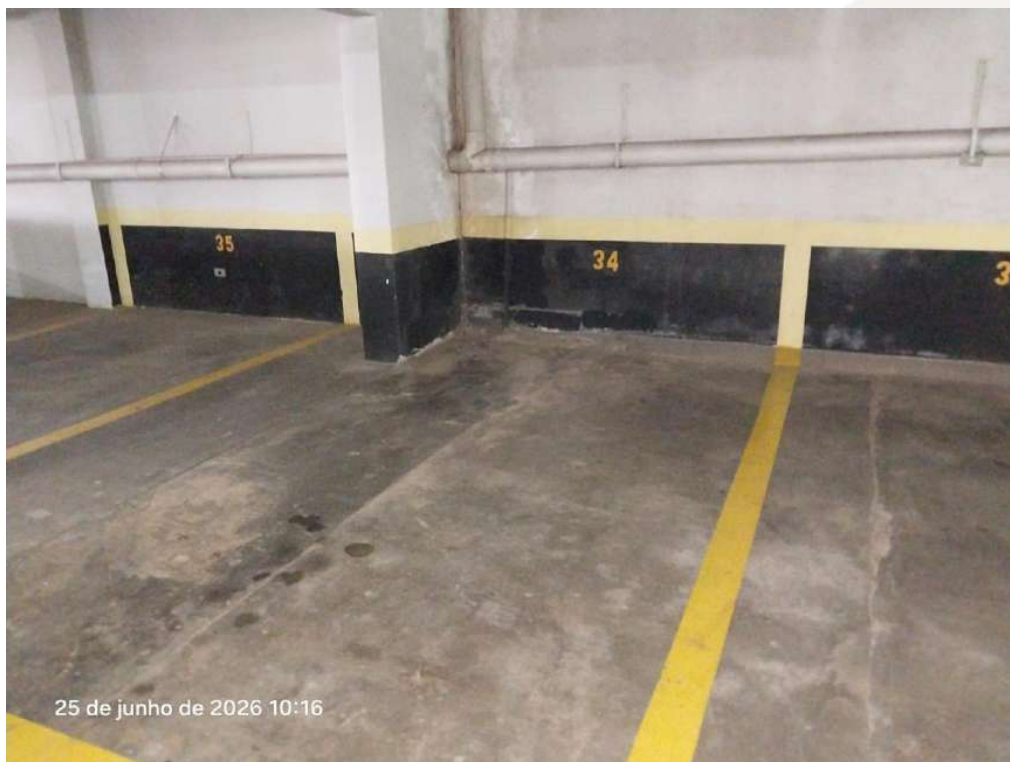
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVR3 QSVYG VNQSM LG963









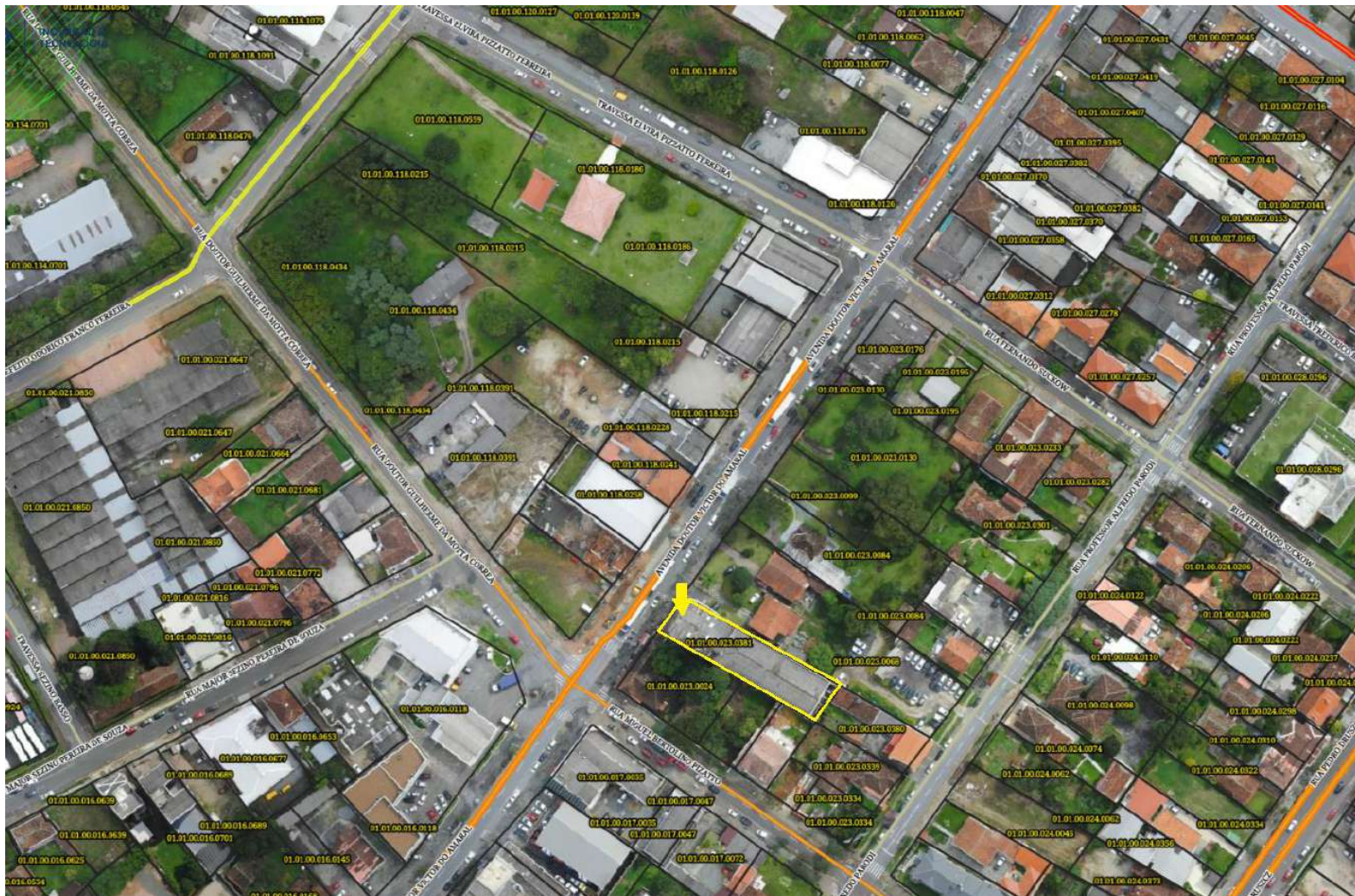






ANEXO CROQUI





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: PJVR3 QSVYG VNQSM LG963



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: PJVR3 QSVYG VNQSM LG963





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Helcio Kronberg

CNM 080754.2.0037957-12

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: PJ5ZM F38KV 8CTV3 AKAPY

MATRÍCULA:- 37.957 /1
16 de Junho de 2009.

Imóvel:- A Sala nº 43 (quarenta e três), localizada no 4º Pavimento, do Edifício ONIX TRADE CENTER, sito à Avenida Dr. Victor do Amaral nº 588, desta Cidade, composta de sala e banheiro, com área privativa de 29,03m², área comum de 8,2563m², área total de 37,2863m², fração ideal de 0,013233, no lote de terreno urbano sob denominação de lote "A", com a área de 900,20m² (novecentos metros e vinte decímetros quadrados), confrontando-se: pela frente em 14,50 metros para a Avenida Victor do Amaral; pelo lado direito em 61,50 metros com propriedades de Sezino Basso; aos fundos em 14,80 metros com o lote B, e pelo lado esquerdo em 61,50 metros com propriedades de Reinaldo Rigon; Vicente Furman e Leonor Leite Cardoso.

Proprietária:- PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 79.635.108/0001-00, com sede nesta Cidade, a Rua Coronel Palhano nº 179, Centro.

Registro Anterior:- Matrícula 19.104 do livro nº 02 de Registro Geral, feita em 28/08/91, deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta a digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

José Augusto Alves Pinto

AV-1-37.957 Data: 20/04/2016 Prot. 115.761 - PENHORA - Nos termos do Ofício nº 240/2016, extraído em 12/04/2016, acompanhado de Auto de Penhora, extraído em 06/01/2016, ambos dos Autos nº 0010989-81.2014.8.16.0025 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 2ª Secretária Cível do Foro Regional de Araucária-PR, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede a Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Itaú S.A., São Paulo-SP, e executados: **PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - EPP**, com sede à Rodovia do Xisto, BR 476, nº 11.822, bairro Bela Vista, Araucária-PR, já qualificada, e **PAULO LAUREANO KASECKER**, brasileiro, CPF 624.512.009-87, residente e domiciliado à Rodovia do Xisto nº 11.822, BR 476, Bairro Bela Vista, Araucária-PR, o imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 611.331,26 (seiscentos e onze mil, trezentos e trinta e um reais e vinte e seis centavos), juntamente com os imóveis das matrículas nºs: 6.335, 31.033, 31.039, 35.565, 35.566, 37.392, 37.879 e 37.978, deste Registro, tendo como fiel depositário: **PAULO LAUREANO KASECKER**. FUNREJUS nº 24000000001503081-8 em 04/05/2016 R\$ 1.222,66. CB:- R\$ 235,44 VRC 1.293,60 - Selo R\$ 4,40 - ISS 5% - Base de Cálculo R\$ 611.331,26. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 19/05/2016. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, a digitei e subscrevi:

Graycielle Santos Pereira

- segue no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

[Assinatura]

CNM 080754.2.0037957-12

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: PJ5ZM F38KV 8CTV3 AKAPY

MATRICULA:-37.957

AV-2-37.957 Data: 17/09/2018 Prot. 128.759 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, de: **PROGRESSAO - CONSTRUÇÃO CIVIL EIRELI- EPP**, CNPJ 79.635.108/0001-00, código hash: f62b.dflb.5540.18ac.1636.1722.d0fb.5ba3.7475.cb3a, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, tendo em vista a indisponibilidade cadastrada em 13/09/2018, pelo protocolo: 201809.1308.00601502-IA-810, processo número: 00002647720185090594, pela 2ª Vara do Trabalho de Araucária-PR, nome do processo: RTSUM, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente INDISPONÍVEL o imóvel desta matrícula. CB:- R\$ 121,59 VRC 630 - ISS 5% - Funrejus 25% - FADEP 5%- Ainda não recolhidos. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 24/09/2018. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, a digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi: *[Assinatura]*

AV-3-37.957 Data: 13/12/2018 Prot. 130.473 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, de: **PROGRESSAO - CONSTRUÇÃO CIVIL EIRELI- EPP**, CNPJ 79.635.108/0001-00, código hash: alde.c669.dc8b.9d42.218d.8f2c.02dd.8e93.a238.a8ad, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, tendo em vista a indisponibilidade cadastrada em 10/12/2018, pelo protocolo: 201812.1010.00672534-IA-480, processo número: 00006493020155090594, pela 2ª Vara do Trabalho de Araucária-PR, nome do processo: RTORD, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente INDISPONÍVEL o imóvel desta matrícula. CB:- R\$ 121,59 VRC 630 - ISS 5% - Funrejus 25% - FADEP 5% - Ainda não recolhidos. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 19/12/2018. Eu, Graycielle Santos Pereira, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi: *[Assinatura]*

AV-4-37.957 Data: 20/08/2019 Prot. 133.957 – CANCELAMENTO – Nos termos da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, protocolo nº 201908.1615.00901643-TA-550, extraída em 16/08/2019, dos Autos nº 00006493020155090594, pela 02ª Vara do Trabalho de Araucária-PR; fica pela presente cancelada a indisponibilidade constante da AV-3-37.957 acima. CB:- R\$ 121,59 VRC 630 - Selo R\$ 4,67 - ISS 5% - FADEP 5% - FUNREJUS 25% - Ainda não recolhido, informado à Vara acima mencionada conforme Ofício nº 286/2019. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 26/08/2019. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi: *[Assinatura]*

-Segue na ficha 2-



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 080754.2.0037957-12

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Grayceu Santos Pereira

MATRICULA:-37.957/2

AV-5-37.957 Data: 02/12/2019 Prot. 135.546 – CANCELAMENTO – Nos termos do Ofício nº 366/2017, extraído em 04/05/2017, dos Autos nº 0010989-81.2014.8.16.0025 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 2ª Secretaria Cível do Foro Regional de Araucária, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente cancelada a Penhora constante da AV-1-37.957 acima. CB:- R\$ 124,83 VRC 647 - Selo R\$ 4,67 - ISS 5% - FADEP 5% - Base de Cálculo R\$ 959.186,33. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 11/12/2019. Eu, Graycielle Santos Pereira, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

Grayceu Santos Pereira

R-6-37.957 Data: 30/08/2024 Prot. 172.566 – PENHORA – Conforme Termo de Penhora, extraído em 24/06/2023 e de r. Decisão, proferida em 17/03/2023 pela MMª Juíza de Direito Drª Patrícia Mantovani Acosta, ambos dos Autos nº 0007356-62.2014.8.16.0025 de Ação de Execução de Título Judicial, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Araucária, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, em que é exequente: **CLINIPAM - CLINICA PARANAENSE DE ASSISTÊNCIA MÉDICA LTDA**, CNPJ 76.882.612/0001-17, com sede à Rua XV de Novembro, 575, Centro, Curitiba/PR, e executada: **PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, com sede a Rodovia do Xisto Br 476, 11822, Bela Vista, Araucária/PR, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 249.364,89 (duzentos e quarenta e nove mil, trezentos e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), juntamente com o imóvel da matrícula nº 37.978, deste Registro, tendo como fiel depositária a própria executada. FUNREJUS nº 14000000010784996-3 em 29/08/2024 R\$ 498,73. CB:- R\$ 358,33 VRC 1.293,60 - Selo R\$ 8,00 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 249.364,89. Selo Digital SFRI2.d5bOv.mA4j3-8NLt9.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 02/10/2024. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, o digitei e subscrevi:

Ketlin Dayane Andrade Macedo

AV-7-37.957 Data: 06/02/2025 Prot. 176.393 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: w8q74x0dk9, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202501.3015.03808286-IA-390, Processo: 0041184-24.2014.8.16.0001, pela 11ª Vara Cível de Curitiba/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRII.4JfYP.Ft4y7-d33JW.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 10/02/2025. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

Andréa Tempski Alves Pinto

- segue no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 080754.2.0037957-12
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-37.957

AV-8-37.957 Data: 29/04/2025 Prot. 178.344 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: c2iu797tfh, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202504.2913.03976756-IA-608, Processo: 5029413-48.2015.4.04.7000, pela 1ª Vara Federal de Curitiba/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.PJ6sP.mGrCr-kzLOc.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 06/05/2025. Eu, Andréa Tempeski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

AV-9-37.957 Data: 06/08/2025 Prot. 180.866 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: bgefbmpepb, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202508.0511.04170260-IA-300, Processo: 00102700220148160025, pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.PJ6sP.mGrCr-WzOOC.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 11/08/2025. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

AV-10-37.957 Data: 29/10/2025 Prot. 183.212 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: 88hm40mdhs, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202510.2815.04345057-IA-586, Processo: 50408547420254047000, pelo Supremo Tribunal Federal, Central de Consultas e Convênios de Curitiba/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.LJY3P.dajjd-LA7er.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 04/11/2025. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

AV-11-37.957 Data: 24/03/2026 Prot. 186.906 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: n9te3s75sk, pela

- segue na ficha 3 -

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: PJ5ZM F38KV 8CTV3 AKAPY

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: PJ3VR3 QSVYG VNQSM LG963



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 080754.2.0037957-12
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-37.957/3

Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202602.1010.04502817-IA-672, Processo: 0010337-20.2021.8.16.0025, pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.uJojP.j7I2I-TwHMN.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 30/03/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

AV-12-37.957 Data: 24/03/2026 Prot. 186.906 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: n9te3s75sk, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202603.2311.04582075-IA-910, Processo: 0001593-41.2018.8.16.0025, pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.uJojP.j7I2I-twIMN.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 30/03/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

AV-13-37.957 Data: 20/04/2026 Prot. 187.624 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: esxx72tk2j, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202604.1721.04635092-IA-918, Processo: 0010441-56.2014.8.16.0025, pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.8JuGP.FHU36-HX6Ld.FN67p. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 27/04/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

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: PJ5ZM F38KV 8CTV3 AKAPY

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: PJVR3 QSVYG VNOQM LG963



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Michelle A.A. Pinto

CNM 080754.2.0037978-46

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: PJZRV Q7YTA 5MF9A G3NVY

MATRÍCULA:- 37.978 /1

19 de Junho de 2009.

Imóvel:- A Vaga de Garagem nº 34 (trinta e quatro), localizada no 1º Pavimento do Edifício ONIX TRADE CENTER, sito à Avenida Dr. Victor do Amaral nº 588, desta Cidade, com a área privativa de 9,60m², circulação 5,27m², área comum 2,1388m², área total de 17,0088m², fração ideal de 0,004266; no lote de terreno urbano sob denominação de Lote "A", com a área de 900,20m² (novecentos metros e vinte decímetros quadrados), confrontando-se: pela frente em 14,50 metros com a Avenida Dr. Victor do Amaral; pelo lado direito em 61,50 metros com propriedades de Sezino Basso; aos fundos em 14,80 metros com o lote B; e pelo lado esquerdo em 61,50 metros com propriedades de Reinaldo Rigon, Vicente Furman, e Leonor Leite Cardoso.

Proprietária- PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 79.635.108/0001-00, com sede nesta Cidade, à Rua Coronel Palhano nº 179, Centro.

Registro Anterior:- Matrícula 19.104 do livro 02 de Registro Geral, feita em 28/08/1.991, deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

J. A. Alves Pinto

AV-1-37.978 Data: 20/04/2016 Prot. 115.761 - PENHORA - Nos termos do Ofício nº 240/2016, extraído em 12/04/2016, acompanhado de Auto de Penhora, extraído em 06/01/2016, ambos dos Autos nº 0010989-81.2014.8.16.0025 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 2ª Secretária Cível do Foro Regional de Araucária-PR, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Itaú S.A., São Paulo-SP, e executados: PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - EPP, com sede à Rodovia do Xisto, BR 476, nº 11.822, bairro Bela Vista, Araucária-PR, já qualificada, e **PAULO LAUREANO KASECKER**, brasileiro, CPF 624.512.009-87, residente e domiciliado à Rodovia do Xisto nº 11.822, BR 476, Bairro Bela Vista, Araucária-PR, o imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 611.331,26 (seiscentos e onze mil, trezentos e trinta e um reais e vinte e seis centavos), juntamente com os imóveis das matrículas nºs: 6.335, 31.033, 31.039, 35.565, 35.566, 37.392, 37.879 e 37.957, deste Registro, tendo como fiel depositário: PAULO LAUREANO KASECKER. FUNREJUS nº 24000000001503081-8 em 04/05/2016 R\$ 1.222,66. CB:- R\$ 235,44 VRC 1.293,60 - Selo R\$ 4,40 - ISS 5% - Base de Cálculo R\$ 611.331,26. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 19/05/2016. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, a digitei e subscrevi:

Graycielle Santos Pereira

- segue no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

[Assinatura]

CNM 080754.2.0037978-46

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: PJZRV Q7YTA 5MF9A G3NVY

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: PJVR3 QSVYG VNQSM LG963

MATRICULA:-37.978

AV-2-37.978 Data: 17/09/2018 Prot. 128.759 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, de: **PROGRESSAO - CONSTRUÇÃO CIVIL EIRELI- EPP**, CNPJ 79.635.108/0001-00, código hash: f62b.dflb.5540.18ac.1636.1722.d0fb.5ba3.7475.cb3a, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, tendo em vista a indisponibilidade cadastrada em 13/09/2018, pelo protocolo: 201809.1308.00601502-IA-810, processo número: 00002647720185090594, pela 2ª Vara do Trabalho de Araucária-PR, nome do processo: RTSUM, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente INDISPONÍVEL o imóvel desta matrícula. CB:- R\$ 121,59 VRC 630 - ISS 5% - Funrejus 25% - FADEP 5%- Ainda não recolhidos. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 24/09/2018. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, a digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi: *[Assinatura]*

AV-3-37.978 Data: 13/12/2018 Prot. 130.473 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, de: **PROGRESSAO - CONSTRUÇÃO CIVIL EIRELI- EPP**, CNPJ 79.635.108/0001-00, código hash: alde.c669.dc8b.9d42.218d.8f2c.02dd.8e93.a238.a8ad, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, tendo em vista a indisponibilidade cadastrada em 10/12/2018, pelo protocolo: 201812.1010.00672534-IA-480, processo número: 00006493020155090594, pela 2ª Vara do Trabalho de Araucária-PR, nome do processo: RTORD, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente INDISPONÍVEL o imóvel desta matrícula. CB:- R\$ 121,59 VRC 630 - ISS 5% - Funrejus 25% - FADEP 5% - Ainda não recolhidos. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 19/12/2018. Eu, Graycielle Santos Pereira, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi: *[Assinatura]*

AV-4-37.978 Data: 20/08/2019 Prot. 133.957 – CANCELAMENTO – Nos termos da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, protocolo nº 201908.1615.00901643-TA-550, extraída em 16/08/2019, dos Autos nº 00006493020155090594, pela 02ª Vara do Trabalho de Araucária-PR; fica pela presente cancelada a indisponibilidade constante da AV-3-37.978 acima. CB:- R\$ 121,59 VRC 630 - Selo R\$ 4,67 - ISS 5% - FADEP 5% - FUNREJUS 25% - Ainda não recolhido, informado à Vara acima mencionada conforme Ofício nº 286/2019. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 26/08/2019. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi: *[Assinatura]*

-Segue na ficha 2-



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 080754.2.0037978-46

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Gracyelle Santos Pereira

MATRICULA:-37.978/2

AV-5-37.978 Data: 02/12/2019 Prot. 135.546 – CANCELAMENTO – Nos termos do Ofício nº 366/2017, extraído em 04/05/2017, dos Autos nº 0010989-81.2014.8.16.0025 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 2ª Secretária Cível do Foro Regional de Araucária, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente cancelada a Penhora constante da AV-1-37.978 acima. CB:- R\$ 124,83 VRC 647 - Selo R\$ 4,67 - ISS 5% - FADEP 5% - Base de Cálculo R\$ 959.186,33. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 11/12/2019. Eu, Gracyelle Santos Pereira, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

Gracyelle Santos Pereira

R-6-37.978 Data: 30/08/2024 Prot. 172.566 – PENHORA – Conforme Termo de Penhora, extraído em 24/06/2023 e de r. Decisão, proferida em 17/03/2023 pela MMª Juíza de Direito Drª Patrícia Mantovani Acosta, ambos dos Autos nº 0007356-62.2014.8.16.0025 de Ação de Execução de Título Judicial, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Araucária, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, em que é exequente: **CLINIPAM - CLINICA PARANAENSE DE ASSISTÊNCIA MÉDICA LTDA**, CNPJ 76.882.612/0001-17, com sede à Rua XV de Novembro, 575, Centro, Curitiba/PR, e executada: **PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, com sede a Rodovia do Xisto Br 476, 11822, Bela Vista, Araucária/PR, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 249.364,89 (duzentos e quarenta e nove mil, trezentos e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), juntamente com o imóvel da matrícula nº 37.957, deste Registro, tendo como fiel depositária a própria executada. FUNREJUS nº 14000000010784996-3 em 29/08/2024 R\$ 498,73. CB:- R\$ 358,33 VRC 1.293,60 - Pren. R\$ 2,77 VRC 10,00 - Arq. R\$ 1,94 VRC 7,00 - Selo R\$ 8,00 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 249.364,89. Selo Digital SFRI2.d5KOv.mA4j3-GNuJ9.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 02/10/2024. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, o digitei e subscrevi:

Ketlin Dayane Andrade Macedo

AV-7-37.978 Data: 06/02/2025 Prot. 176.393 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: w8q74x0dk9, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202501.3015.03808286-IA-390, Processo: 0041184-24.2014.8.16.0001, pela 11ª Vara Cível de Curitiba/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRII.4JzYP.Ft4y7-r38JW.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 10/02/2025. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

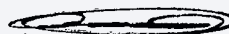
Andréa Tempski Alves Pinto

- segue no verso -



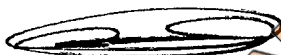
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 080754.2.0037978-46
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRC N.º 2 - REGISTRO GERAL



MATRICULA:-37.978

AV-8-37.978 Data: 29/04/2025 Prot. 178.344 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: c2iu797tfh, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202504.2913.03976756-IA-608, Processo: 5029413-48.2015.4.04.7000, pela 1ª Vara Federal de Curitiba/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRILPJWSP.mGrCr-2zsOc.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 06/05/2025. Eu, Andrea Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:



AV-9-37.978 Data: 06/08/2025 Prot. 180.866 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: bgefbmpepb, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202508.0511.04170260-IA-300, Processo: 00102700220148160025, pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRILPJssP.mGrCr-QzO9c.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 11/08/2025. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:



AV-10-37.978 Data: 29/10/2025 Prot. 183.212 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: 88hm40mdhs, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202510.2815.04345057-IA-586, Processo: 50408547420254047000, pelo Supremo Tribunal Federal, Central de Consultas e Convênios de Curitiba/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRILLJf3P.dajjd-dA3er.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 04/11/2025. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:



AV-11-37.978 Data: 24/03/2026 Prot. 186.906 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: n9te3s75sk, pela

- segue na ficha 3 -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 080754.2.0037978-46
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



MATRICULA:-37.978/3

Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202602.1010.04502817-IA-672, Processo: 0010337-20.2021.8.16.0025, pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.uJojP.j7I2I-vwvMN.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 30/03/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:



AV-12-37.978 Data: 24/03/2026 Prot. 186.906 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: n9te3s75sk, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202603.2311.04582075-IA-910, Processo: 0001593-41.2018.8.16.0025, pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.uJojP.j7I2I-Ww8MN.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 30/03/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:



AV-13-37.978 Data: 20/04/2026 Prot. 187.624 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: esxx72tk2j, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **PROGRESSÃO - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ 79.635.108/0001-00, cadastrada conforme Protocolo: 202604.1721.04635092-IA-918, Processo: 0010441-56.2014.8.16.0025, pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.8JNGP.FHU36-9XpLd.FN67p. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 27/04/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:



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: PJVR3 Q7YTA 5MF9A G3NVY

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: PJVR3 QSVYG VNOQM LG963