

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.767 – 02/2026

Descrição: LOTE URBANO Nº 12 DA QUADRA 04 COM
253,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 159,26M² -
UMUARAMA/PR – MATRÍCULA Nº 25.856

Autos: 0007484-79.2021.8.16.0173



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: Lote nº 12 da quadra 04 com área de 253,00m² e área construída de 159,26m². Localizado na Rua Morro Bonito, 4040 – Jardim Jaborandi, Umuarama/PR. Matrícula nº 25.856.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 284.000,00

(Duzentos e oitenta e quatro mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 26 de fevereiro de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência não havia ninguém no imóvel.

Importante ressaltar que a edificação existente sobre o lote nº 12 não consta averbada na matrícula nº 25.856. Segundo o cadastro imobiliário do município a área construída é de 159,26m², cuja metragem foi considerada no presente laudo.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 12 da Quadra 04, com área de terreno total de 253,00m², com benfeitoria de área total de 159,26m², localizado na Rua Morro Bonito, 4040, Bairro: Jardim Jaborandi, Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 25.856 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UMUARAMA/PR

Cadastro: nº 2783700

Inscrição Imobiliária: Nº 01.0006.0218.0055

Localização: Latitude: 23°46'42.04"S / Longitude: 53°19'59.84"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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





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

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

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

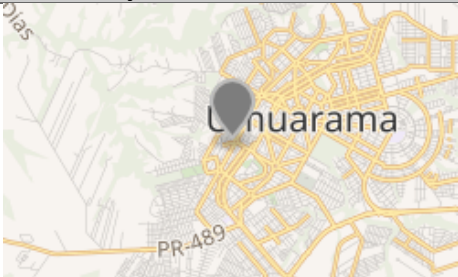
Umuarama	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
<u>Gentílico</u>	<i>umuaramense</i>
Localização	
	
Localização de Umuarama no Paraná	







Localização de Umuarama no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Umuarama

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



<u>População total</u> (estimativa IBGE/2020)	112.500 hab.
<u>Densidade</u>	91,1 hab./km ²
<u>Clima</u>	subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	430 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,761 — Alto
<u>Posição</u>	BR: 350º PR: 24º
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$ 3.390.618,27 mil
<u>Posição</u>	BR: 343º
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2018)	R\$ 30.659,36

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;





- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





- d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *"...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Imóvel: Data nº 12, da Quadra nº 04, do loteamento denominado JARDIM JAPÃO, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com a área de 253,00 m², com as seguintes confrontações: NORDESTE: Confronta-se com a Rua 'J', rumo NO 15°10', numa extensão de 11,20 metros. SUDESTE: Confronta-se com o lote nº 11, rumo SO 74°50', numa extensão de 23,00 metros. SUDOESTE: Confronta-se com o lote nº 09, rumo NE 15°10', numa extensão de 11,00 metros. NOROESTE: Confronta-se com o lote nº 13, rumo SE 74°50', numa extensão de 23,00 metros."

6.2 Situação

Não foi possível verificar se o imóvel se encontra ocupado ou não.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Edificação em alvenaria com um pavimento e área construída de 159,26m² segundo o cadastro imobiliário do município. Aparente ruim estado de conservação, necessitando reparos ao longo da fachada e do beiral do telhado. Não foi possível verificar internamente.





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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





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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 283.631,95 (Duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e um reais e noventa e cinco centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 91.454,44 (Noventa e um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 192.177,51 (Cento e noventa e dois mil, cento e setenta e sete reais e cinquenta e um centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 284.000,00 (Duzentos e oitenta e quatro 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 fevereiro de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 95.000,00	269,10	R\$ 353,03	Rua Aventureiros - Jardim San Martim	https://netoromagna.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-san-martim-em-umuarama-pr/1148
2	R\$ 100.000,00	225,00	R\$ 444,44	Rua Anhumá - Zona 06	https://netoromagna.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-zona-vi-em-umuarama-pr/1304
3	R\$ 65.000,00	130,88	R\$ 496,64	Rua Mario Zanato - Parque do Japão	https://tavaresimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-do-japao-em-umuarama-pr/235
4	R\$ 70.000,00	195,00	R\$ 358,97	Rua Irmã Dorothy - Jardim Novo Milênio	https://tavaresimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-novo-milenio-em-umuarama-pr/318
5	R\$ 110.000,00	258,18	R\$ 426,06	Rua Nossa Senhora Pastora - Jardim Jaborandi	https://paulomendesumuarama.com.br/imoveis/terreno-258m-umuarama-pr-244

kronleiloes.com.br 0800 366 1818Documento 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: PJTHG 4L6G7 QVMD DVNED



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: PJTHG 4L6G7 QVMD DVNED



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 12 - Qd. 04 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Morro Bonito **Nº:** 4040 **Complemento:**
Bairro: Jardim Jaborandi **Cidade:** Umuarama **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	95.000,00	269,10	353,03	1,00	1,02	0,90	324,08
2	100.000,00	225,00	444,44	1,00	0,97	0,90	388,00
3	65.000,00	130,80	496,94	0,99	0,92	0,90	407,35
4	70.000,00	195,00	358,97	0,99	0,94	0,90	300,66
5	110.000,00	258,18	426,06	1,00	1,01	0,90	387,29

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



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	300,66
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	407,35
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.807,38
Amplitude total (R\$/m2):	106,70
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	26,67
Média aritmética (R\$/m2):	361,48
Mediana (R\$/m2):	387,29
Desvio médio (R\$/m2):	39,286027
Desvio padrão (R\$/m2):	46,292778
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.143,021325

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3138

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9910

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 (%) = 12,81



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) = 329,74

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 361,48

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 393,21

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,78

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,78

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) = 307,25

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 361,48

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 415,70

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) = 253,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 361,48

VALOR TOTAL (R\$) = 91.454,44

noventa e um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



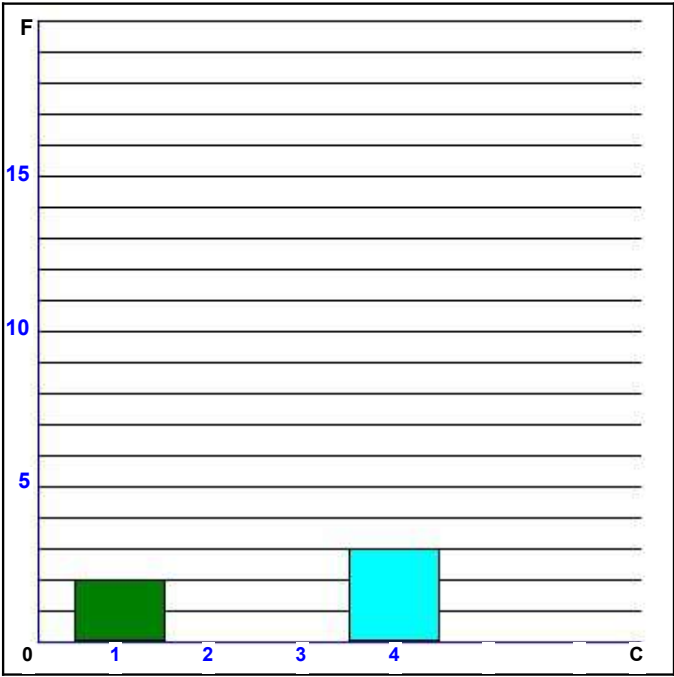
Helcio Kronberg

5/8

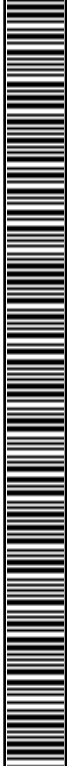
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	300,66	327,33	2
2	327,33	354,00	0
3	354,00	380,68	0
4	380,68	407,35	3

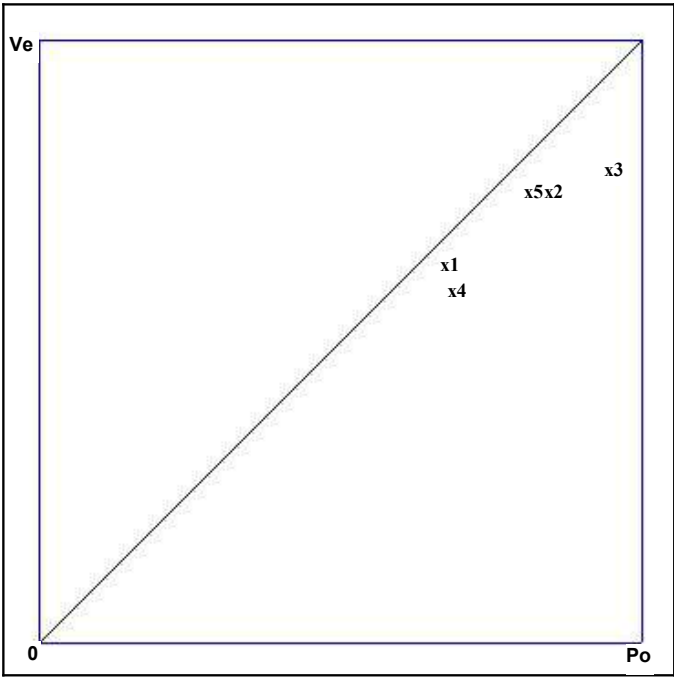


Helcio Kronberg

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 -	353,03	324,08	0,92
2 -	444,44	388,00	0,87
3 -	496,94	407,35	0,82
4 -	358,97	300,66	0,84
5 -	426,06	387,29	0,91

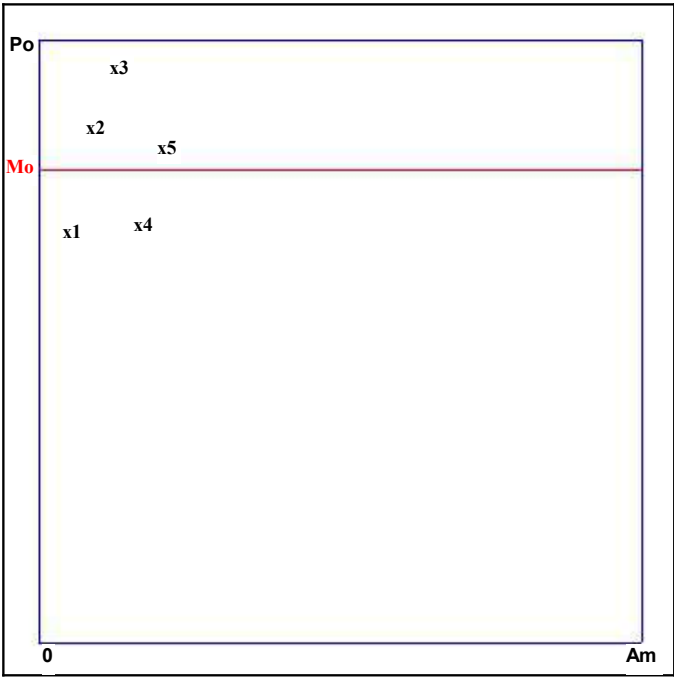


Helcio Kronberg

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) = 415,89

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	353,03	62,861	15,11
2 -	444,44	28,555	6,87
3 -	496,94	81,052	19,49
4 -	358,97	56,915	13,69
5 -	426,06	10,170	2,45

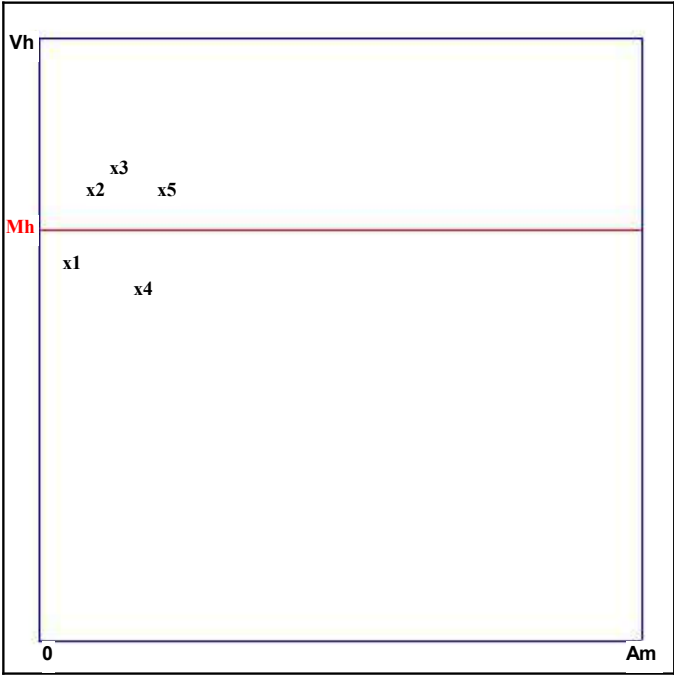


Helcio Kronberg

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) = 361,48

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	324,08	37,395	10,35
2 -	388,00	26,525	7,34
3 -	407,35	45,878	12,69
4 -	300,66	60,820	16,83
5 -	387,29	25,813	7,14

Data: 27/02/2025 _____

Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHG 4L6G7 QVVM D V N E D



Helcio Kronberg

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

Ident: Edificação **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Morro Bonito **Nº:** 4040 **Complemento:**
Bairro: Jardim Jaborandi **Cidade:** Umuarama **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 20,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 40,00
Fator C (estado da construção) (%): 52,60
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,87
Fator de depreciação (decimal): 0,3413
Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR
Data de referência CUB: 27/02/2026
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 159,26
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.539,37

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 159,26$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

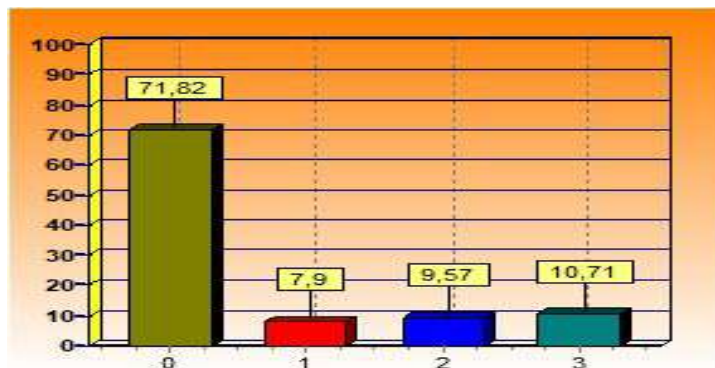
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 192.177,51

cento e noventa e dois mil, cento e setenta e sete reais e cinquenta e um centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 27/02/2026

Helcio Kronberg



ANEXO

FOTOS

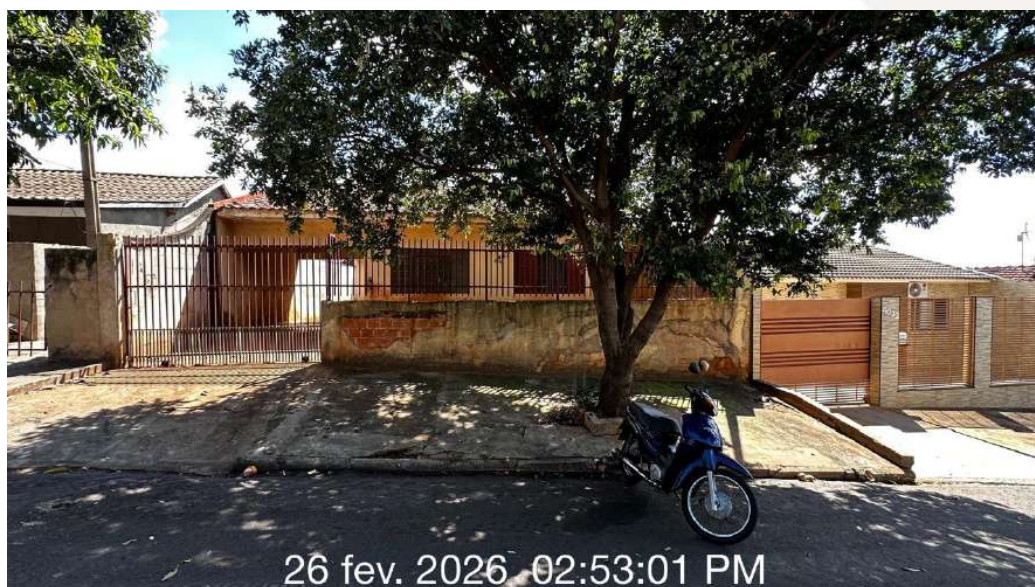


KRON
LEILÕES







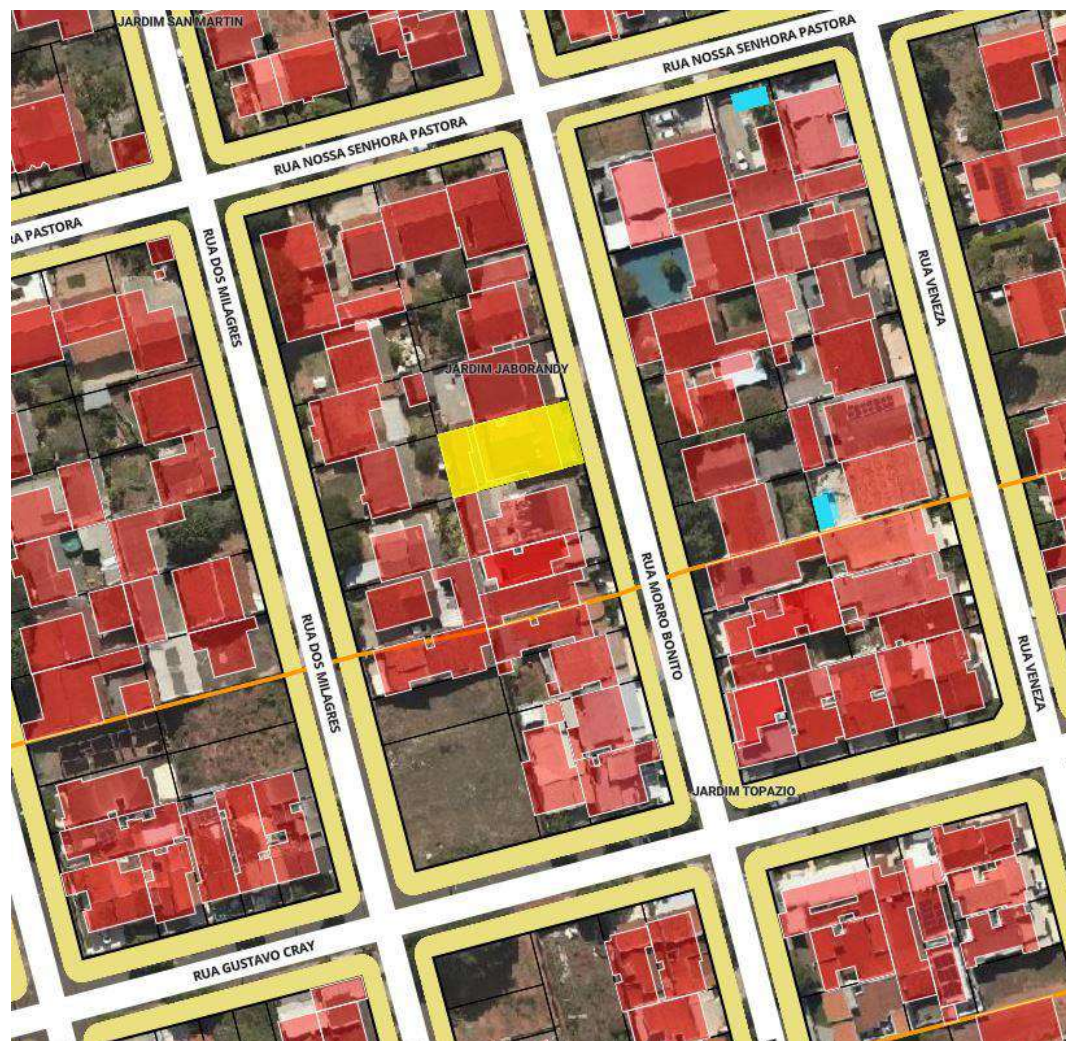






ANEXO CROQUI





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: PJTHG 4L6G7 QVMD DVNED

Secretaria de Planejamento

Sector de Geoprocessamento

Você está em:

Imobiliário, Mobilidade e Logradouros

insc, Imobiliário / Logradouros, Número / Cód. de...

0.0-3 - 10/12/2019 09:51:04

INFORMAÇÃO LOTE

Insc. Imob.

01.0006.0218.0055

Cód. de Cadastro

33105

Insc. Anterior

00.0103.0004.0012.001

Cód. Auxiliar

2783700

Matrícula

-

Tipo de Condomínio

N

Situação

Quadra Consistida

Endereço

Imóvel

RUA MORRO BONITO, 40-40, Bairro JARDIM JABORANDY, Complemento -, CEP 87501-000

Corresp.

Loteamento

Comercial:

Quadra 0004

Lote 0012

Edifício

Testadas

Itens de Cadastro

Gerar BCI

Opções

Lista de unidades

EPSG:31982 E:262230.96276785596 N:7368442.413269667 LAT:-23°48'39.39" LON:-53°19'59.73" Nivel de zoom:18

10m

PROJUDI - Processo: 0007484-79.2021.8.16.0173 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518764824
27/02/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

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: PJTHG 4L6G7 QVMD DVNED



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: PJTHG 4L6G7 QVVM DYNED





PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 2783700	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 2783700
Distrito: 01	Setor: 0006	Quadra Fiscal: 0004 Lote: 0055 Unidade: 000

LOCALIZAÇÃO

Quadra Fiscal: 0004 Lote Fiscal: 0012

Logradouro: [858] RUA MORRO BONITO, Nº 4040
Bairro: [103] JARDIM JABORANDY
Loteamento: [103]
Condomínio: [999] Sem Informação

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula: 25.856 Cartório: 1º CRI Livro: Folha: INCRA:	Caucionado: Não Ano Alíquota Progressiva: 0 Data de Inclusão: 03/07/2012 Data de Alteração: 12/11/2025 Tipo de Lote: Urbano	Área do Lote: 253,00 m² Área Útil do Lote: 253,00 m² Área Privativa: 0,00 m² Área Comum: 0,00 m² Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Imóvel R\$:

PROPRIETÁRIOS

Principal PRINCIPAL [100,00%]
Proprietário: [17086] ORLANDO XAVIER DE OLIVEIRA

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 180	11,00 m²	[858] MORRO BONITO	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Fator Localiz.	1 - 8	Ocupacao	6 - Construido
Sit.Terreno	8 - Uma frente	Sit.Destinacao	11 - Residencial
Pedologia	18 - Normal	Topografia	21 - Plano
Limitacao	25 - Com cerca/muro	Patrimonio	28 - Particular
Uso do Imovel	31 - Proprio	Imune Isento IPTU	33 - NÃO
Imune Isento TSU	35 - Nao	Esgoto	2 - Nao
Agua	3 - Sim	Iluminacao	5 - Sim
Calçamento	8 - Nao	Limpeza Urbana	9 - Sim
Gal.Pluvial	12 - Nao	Rede Telefonica	13 - Sim
Guias e Sarjetas	16 - Nao	Coleta Lixo	17 - Sim
Área Terreno	1 - 253	Testada Imovel	1 - 11
Test.Serv.Ilum.Publi	1 - 11	Test.Serv.Cons.Calca	1 - 11
Test.Serv.Limp.Publi	1 - 11	Area Total Construida Anterior	1 - 159,26
Situação Cadastro	1 - Ativo	Id. Lote Geo	1 - 29937
Fone	1 -	CORRESP - Rua/Av	1 -
CORRESP - Numero	1 - 0	CORRESP - Bairro	1 -
CORRESP - Complement	1 -	CORRESP - Cidade/Uf	1 - UMUARAMA/PR
CORRESP - Cep	1 - 87500000	Registro de Imóveis	1 - 1º Ofício
Compl. Loteamento	999 - Sem Informação	ADMINISTRADORA	999 - Não informado
Desmembra IMP/TAXA?	0 - Não	CARTA - Ciente em	1 - 20/06/2012
CARTA - Aguardar até	1 - 02/07/2012	EXEC FISC - VARA CIV	1 - 1ª Vara Cível
CARTA - lote	1 - 008/2012	Isenção - Período	1 -
Isenção - Processo	1 -	Data da Atualização	1 - 03/07/2012
E-Mail	1 - INFORME	Carta - Entregue	1 - Sim
R.G. - Numero	1 - 0	Aprovação Loteamento	1 - 30/11/1992

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: PJTHG 4L6G7 QVVM D V N E D



PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 1 - Casa/Sobrado		Situação:
Área Anterior Unidade	1 - 0	63 - Coleta de Lixo Antiga	29 - So/Alt
36 - Reves.Externo Antiga	10 - Oleo	IDKEY	1 - 18536
ANO DA CONSTRUÇÃO	1 - 2010	Piso	17 - Ceramica/mosaico
Coleta de Lixo	29 - So/Alt	37 - Piso Antiga	17 - Ceramica/mosaico
39 - Cobertura Antiga	29 - Telha	45 - Inst.Eletrica Antiga	55 - Embutida
46 - Sit.Construcao Antiga	56 - Frente	67 - Área Total Edificada Antiga	1 - 159,26
Projeto Arquitetônico - Novo	4 - Simples	Elementos de Fachada - Novo	2 - Reboco
Piscina/SPA - Novo	2 - Não	Cobertura	29 - Telha
Inst.Sanitaria	36 - Mais de uma interna	Posicao	40 - Conjugada
Est.Conservacao	49 - Nova/otima	Fachada	59 - Recuada
Sit.Imovel	62 - Ocupado	Telefone	27 - Sim
Sit.Destinação	11 - Residencial	Reves.Externo	10 - Oleo
43 - Estrutura Antiga	45 - Concreto	Recuo - Novo	2 - Recuada
Área de Unidade	1 - 159,26	Num.Pavimentos	1 - 1
Forro - Novo	2 - Laje	42 - Tipo Construcao Antiga	41 - Alvenaria
Posição - Novo	1 - Isolada	Área Total Edificada	1 - 159,26
Forro	25 - Laje	Tipo Construcao	41 - Alvenaria
Estrutura	45 - Concreto	Sit.Construcao	56 - Frente
38 - Forro Antiga	25 - Laje	40 - Inst.Sanitaria Antiga	36 - Mais de uma interna
44 - Est.Conservacao Antiga	49 - Nova/otima	Tipo Edificação - Novo	1 - Alvenaria
Inst.Eletrica	55 - Embutida	Água de Poco	24 - Nao
Fossa	31 - Sim	41 - Posicao Antiga	40 - Conjugada
66 - Área de Unidade Antiga	1 - 159,26	Caracterização - Novo	1 - Casa/Sobrado
Destinação - Novo	1 - Residencial	Elementos de Fachada - Novo	1 - Pintura/Textura
Estado de Conservação - Novo	2 - Bom	Elevador - Novo	2 - Não
Caracterizacao	1 - Casa/sobrado	Esgoto	20 - Nao
Água	21 - Sim	Luz/Forca	25 - Sim
Data da Informação	1 - 13/02/2008	35 - Caracterizacao Antiga	1 - Casa/sobrado
47 - Fachada Antiga	59 - Recuada	CPF CORRETO?	1 - ***Sim
Área Construída: 159,26 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Descoberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta	0,00 m²	Área Descoberta Não	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	159,26 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção
0 SEM ISENCAO



M. 25856



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º Ofício

Aguinaldo Miguel de Souza

Oficial

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM 079947.2.0025856-04



MATRÍCULA Nº

025856

Data:

12 de Julho de 1995.

Ficha

001

Imóvel: Data nº 12, da Quadra nº 04, do loteamento denominado JARDIM JABORANDI, situado nesta cidade de Umuarama-Pr, com a área de 253,00 m2, com as seguintes confrontações: "NORDESTE: Confronta-se com a Rua Proj."D", rumo NO 15º10', numa extensão de 11,00 metros. SUDESTE: Confronta-se com o lote nº 11, rumo SO 74º50', numa extensão de 23,00 metros. SUDOESTE: Confronta-se com o lote nº 07, rumo NO 15º10', numa extensão de 11,00 metros. NOROESTE: Confronta-se com o lote nº 13, rumo SO 74º50', numa extensão de 23,00 metros". Proprietária: CONSTRUTORA VALENTE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Av. Presidente Castelo Branco nº 5.200, inscrita no CGC/MF sob nº 77.930.360/0001-17. Registros Anteriores nºs 05 (datado de 22.11.1.990) e nº 07 (datado de 12.05.1.993), ambos da matrícula nº 187, Livro 02-RG, deste CRM.

R-1-25.856 -12 de Julho de 1.995. Prot.111.413. Consoante Auto de Penhora e Avaliação, datado de 10.07.95, oriundo do processo nº 617/92, assinado pela Oficial de Justiça Maria do Amparo Fernandes Bega, em cumprimento ao Mandado nº 313/95 datado de 29.06.1.995, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Bernardo MM. Juiz do Trabalho, da Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade de Umuarama-Pr, foi feita a PENHORA sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo como credor MILTON SILVA e como devedora CONSTRUTORA VALENTE LTDA. Valor: R\$.2.357,70 (dois mil e trezentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos). Custas: 4 Associações R\$.0,23; C.P.C.R\$ 1,08; serventia R\$.20,24; total R\$.21,55. Dou fé. A Funcionária Juramentada: Ass.(Maria Aparecida Nuguli dos Santos).

AV-2-25.856 -24 de Julho de 1.997. Prot.117.602. Consoante Ofício nº 694/JF/97, datado de 09.07.1997, assinado pela MM. Juíza do Trabalho Dra. Audrey Mauch, expedido pela Junta de Conciliação e Julgamento de Umuarama-Pr, oriundo do processo nº 617/92 fica CANCELADA a penhora registrada sob nº 01 na presente matrícula. Custas: 4 Associações R\$ 0,20; C.P.C.R\$ 0,54; Serventia R\$ 10,12; Total R\$ 10,86. Dou fé. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-03-25.856 -06 de Junho de 2.003 Prot.144.153.- Promitente Vendedora (devedora):- Construtora Valente Ltda, pessoa Jurídica de direito privado, com sede nesta cidade de Umuarama-Pr, Av. Presidente Castelo Branco, nº 5200, CGC nº 77.930.360/0001-17, neste ato representada por seu sócio gerente, Sr. Ailton Valente, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente nesta cidade de Umuarama-Pr, CPF nº 323.186.349-04. Promitente comprador (credor): MARCIO LEANDRO PEREIRA SANTANA, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade RG. nº. 5.776.317-5-PR, e do CPF nº. 803.952.289-72, residente nesta cidade de Umuarama-Pr. Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, datado de 25.02.1.998, firmado pelas partes nesta cidade de Umuarama-Pr, com as firmas reconhecidas no Tabelionato Lovat, de Lovat-Pr. Valor: R\$.2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), que será pago da seguinte forma: 1º pagº 10.04.98 R\$.200,00; 2º pagº 10.05.98 R\$.200,00; 3º pagº 10.06.98 R\$.200,00; 4º pagº 10.07.98 R\$.200,00; 5º pagº 10.08.98 R\$.200,00; 6º pagº 10.09.98 R\$.200,00; 7º pagº 10.10.98 R\$.200,00; 8º pagº 10.11.98 R\$.200,00; 9º pagº 10.12.98 R\$.200,00; 10º pagº 10.01.99 R\$.200,00; 11º pagº 10.02.99

Verso da Ficha N.º 01 da matrícula nº 25.856, Livro 02-RG.- CNM 079947.2.0025856-04

R\$.200,00; 12º pagº 10.03.99 R\$.200,00. Demais condições vide cópia do referido instrumento particular arquivado nesta Serventia. ITBI guia nº 01962/2002. Certidão negativa nº. 379/2002, expedida em 11.11.2.002, pela Prefeitura Municipal desta cidade. FUNREJUS - isento de recolhimento de acordo com Decreto Judiciário nº 251/99. CND/INSS nº 020092003-14023070, emitida via Internet, em 13.05.03, em nome da outorgante vendedora. Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa, nº 5.900.681, expedida via internet, em 14.01.03, em nome da vendedora. Custas: 1.260,00 = R\$ 132,30. Dou fé. A Escrevente: Ass.(Maria Aparecida Nuguli dos Santos).

R-04-25.856

-06 de Junho de 2.003 Prot.144.154.- Consoante Escritura Pública de Compra e

Venda, datada de 06.12.2.002, em notas do Tabelião Nelson Mazeto, do Tabelionato Lovat, de Lovat-Pr. (Livro E/145, fls 181/182v), a Construtora Valente Ltda, pessoa Jurídica de direito privado, com sede nesta cidade de Umuarama-Pr, Av. Presidente Castelo Branco, nº 5200, CGC nº 77.930.360/0001-17, neste ato representada por seu sócio gerente, Sr. Ailton Valente, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente nesta cidade de Umuarama-Pr, CPF nº 323.186.349-04; VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula, ao Sr. **ADEMIR DE SOUZA**, capaz, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG. nº. 926.065-PR e do CPF nº. 238.723.739-00, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com a Sra. LEONILDA DIAS DOS SANTOS SOUZA, capaz, comerciante, portadora da Carteira de Identidade RG. nº. 1.590.460-PR e do CPF nº. 659.272.149-91, brasileiros, residentes nesta cidade de Umuarama-Pr. Comparecem como anuentes cedentes: Marcio Leandro Pereira Santana e s/m Luzirene de Lourdes Continho da Silva Santana, brasileiros, capazes, casados, ele do comércio, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 5.776.317-5-PR, e do CPF nº. 803.952.289-72, ela capaz, costureira, portadora da Carteira de Identidade RG. nº. 6.411.571-5-PR, e do CPF nº. 696.027.439-72, residentes nesta cidade de Umuarama-Pr. Valor: Da outorgante vendedora aos anuentes cedentes R\$.2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais). Dos anuentes cedentes ao outorgado comprador R\$.2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais). Condições: As da Escritura. ITBI guia nº 01958/2002. Certidão negativa nº. 379/2002, expedida em 11.11.2.002, pela Prefeitura Municipal desta cidade. FUNREJUS - recolhido conforme guia datada de 19.09.2002. CND/INSS nº 020092003-14023070, emitida via Internet, em 13.05.03, em nome da outorgante vendedora. Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa, nº 5.900.681, expedida via internet, em 14.01.03, em nome da vendedora. Custas: 1.260,00 = R\$ 132,30. Dou fé. A Escrevente: Ass.(Maria Aparecida Nuguli dos Santos).

R-05-25.856

Prenotado sob nº 177.202, em 07 de julho de 2011, no livro 1-A (Informatizado).

VENDA E COMPRA - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda datada de 17 de dezembro de 2009, do Serviço Notarial do Distrito de Lovat, município e comarca de Umuarama-PR (Livro E-169; fls. 126/129); o Sr. **ADEMIR DE SOUZA** e s/m Sra. **LEONILDA DIAS DOS SANTOS SOUZA**, brasileiros, capazes, comerciantes, casados sob o regime de comunhão parcial de bens (posterior à lei 6.515/77), ele portador da CI. RG. nº 926.065-SSP-PR, inscrito no CPF nº 238.723.739-00, ela portadora da CI. RG. nº 1.590.460-SSP-PR, inscrita no CPF nº 659.272.149-91, residentes nesta cidade de Umuarama-PR; **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula ao Sr. **ORLANDO XAVIER DE OLIVEIRA**, brasileiro, capaz, divorciado, comerciante, residente nesta cidade de Umuarama-PR, portador da CI. RG. nº 812.282-2-SSP-PR, inscrito no CPF nº 143.423.409-68; pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Condições: As da Escritura. ITBI guia nº 1651/2011, recolhida em 05/07/2011 no valor de R\$ 400,00 (valor base de cálculo: R\$ 20.000,00 - 2%) e Certidão de Quitação nº 12088/2011 datada de 06/07/2011, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 15/12/2009, no valor de R\$ 40,00. Certidão Positiva com Efeito Negativa nº 12151/2011 datada de 07/07/2011, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Perobal-PR (cadastro nº 2783700-0). **Certidão Positiva (Cível, Juizado Especial) expedida em 11/12/2009, pelo Cartório Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial desta Comarca de Umuarama-PR, contendo duas ações (distribuídas sob nºs 249 e 1362, ambas dos Juizado Especial Cível) em nome de Ademir de Souza, da qual o comprador tem conhecimento. Certidão Negativa (Cível) expedida em 11/12/2009, pelo Ofício Distribuidor, Contador,** segue fls. n.º 2

MATRÍCULA Nº 25.856, Liv 02-RG.-

CNM 079947.20025856-04
FICHA Nº =02=

Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial desta Comarca de Umuarama-PR, em nome de Leonilda Dias dos Santos Souza. Certidões Negativas nºs 13972/2009 e 13973/2009 expedidas em 10/12/2009, pela Justiça do Trabalho 9ª Região em Umuarama-PR. Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais emitidas em 15/12/2009 e 14/12/2009, pela Justiça Federal 4ª Região, via internet, todas em nome dos vendedores. Emolumentos: 3.285,00 VRC = R\$ 463,18. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 11 de julho de 2011. mts *MC* A Oficial: Ass.(Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-06/M-25.856

-Prenotado sob nº 220.206 em 08 de agosto de 2018, no livro 1-

R. PENHORA - Consoante Auto de Penhora, Avaliação datado de 02 de agosto de 2018, assinado pelo Oficial de Justiça Benedito Costa, em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 0002973-77.2017.8.16.0173; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como exequente o **MUNICÍPIO DE UMUARAMA** e como executado **ORLANDO XAVIER DE OLIVEIRA**. Valor da ação: R\$ 4.731,97 (quatro mil, setecentos e trinta e um reais e noventa e sete centavos). Deixou de recolher o FUNREJUS de acordo com o artigo nº 555, do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná. Valores informados à 3ª VFP de Umuarama-PR através do Ofício nº 1623/2018 expedido por esta Serventia. Emolumentos: 378,00 VRC = R\$ 72,95 (não recebidos). O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 31 de agosto de 2018. kres. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-07/M-25.856

- Protocolo nº 256.321 datado 24 de janeiro de 2024, no livro 1-Y. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora datado de 31 de outubro de 2023, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito Dra. Maira Junqueira Moretto Garcia, da 3ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Umuarama-PR, extraído do processo nº 0007484-79.2021.8.16.0173 de Execução Fiscal; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como exequente: **MUNICÍPIO DE UMUARAMA/PR** (CNPJ nº 76.247.378/0001-56); e como executado **ORLANDO XAVIER DE OLIVEIRA** (CPF nº 143.423.409-68). Valor da causa: R\$ 4.832,50 (quatro mil, oitocentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos). Deixou de recolher o FUNREJUS de acordo com o artigo nº 555, do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná. Emolumentos: 378,00 VRC = R\$ 104,71; Fundep: R\$ 5,2355; Iss: R\$ 2,6177; Selo: R\$ 8,00 - não recebidos. Valores informados à 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, através do Ofício nº 110/2024 expedido por esta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 30 de janeiro de 2024. bmf. Selo Digital: SERD2:www.ju3Ov-DTHIA.1226q. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

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: PJDJM 3YX6D KVTUL KZ4WK

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: PJTHG 4L6G7 QVVMVD DVNED

CONT. FICHA Nº _____

MATRÍCULA _____

o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.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: PJDJM 3YX6D KVTLU KZ4WK

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: PJTHG 4L6G7 QVVMV DVNED

SOLICITADO POR: MUNICIPIO UMUARAMA - CPF/CNPJ: ***.473.780-** DATA: 23/01/2026 09:24:07