



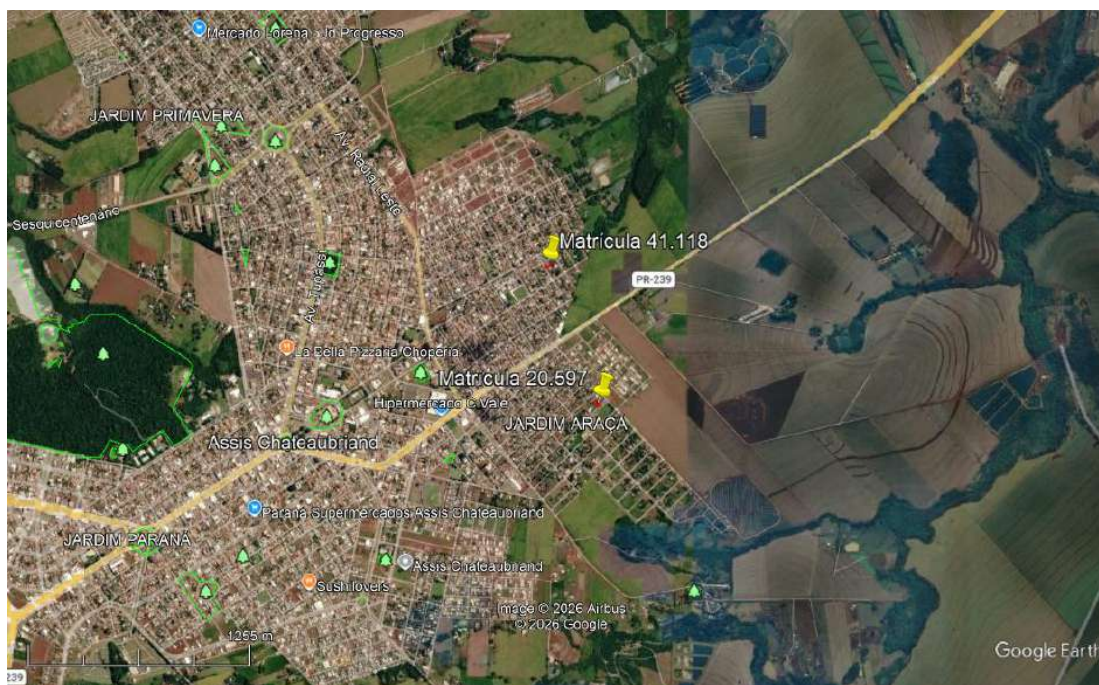
LAUDO DE AVALIAÇÃO JUSTIÇA FEDERAL

4ª VARA CÍVEL DE CASCAVEL

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0016808-93.2023.8.16.0021

Imóveis Urbano, localizado no Município de Assis Chateaubriand/PR

Matrícula no Registro de Imóveis de São Francisco do Sul - SC



Google Earth 2026

AGOSTO 2026



RESUMO do LAUDO DE AVALIAÇÃO

NBR 14.653 – 3: Avaliação de Bens Imóveis e Resolução COFECI 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº001/11

Solicitante
LUCIANO MARANGONI LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

1 Identificação - Imóvel

Finalidade	Executados
Urbano	CONSTRUTORA MORAR BEM LTDA e ORGANIZACAO COMERCIAL E IMOBILIARIA TRIVELATTO LTDA

Localização
Matrícula 20.597 Rua Leopoldina 585, Jardim Araçá – Assis Chateaubriand – PR
Matrícula 41.118 Rua Leopoldina 262, Jardim Jussara – Assis Chateaubriand - PR

Descrição: Imóveis Urbano, Matrícula 20.597 localizado na Rua Leopoldina 585, Jardim Araçá – Assis Chateaubriand – PR com 390 m². Matrícula 41.118 localizado na Rua Leopoldina 262, Jardim Jussara – Assis Chateaubriand – PR com área de 390 m².

Coordenadas UTM	
Long. 246806.00 m E	Lat. 7298684.00 m S

2 Características do Imóvel

Uso	Acesso	Terreno
☒ Residencial	☒ Excelente- Pavimentado	Formato
☐ Comercial	☐ Bom – Sem pavimento	Regular
☐ Industrial	☐ Ruim – Sem pavimento	Topografia
☐ Outro	☐ Péssimo – Dificil acesso	Plana

Área total	Benfeitorias
2 terrenos de 390m²	Matrícula 41.118 sem benfeitorias e Matrícula 20.597 com benfeitorias.

3. Acesso ao local

Acesso ao Local. Rua Leopoldina 585, Jardim Araçá – Assis Chateaubriand – PR e Matrícula 41.118 Rua Leopoldina 262, Jardim Jussara – Assis Chateaubriand - PR

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: P3VZ9 RHC6K HRGG5 5XAH

Fotos

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação

OBJETO: Imóveis Urbano, Matrícula 20.597 localizado na Rua Leopoldina 585, Jardim Araçá – Assis Chateaubriand – PR com 390 m². Matrícula 41.118 localizado na Rua Leopoldina 262, Jardim Jussara – Assis Chateaubriand – PR com área de 390 m².

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado².

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Agosto de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO:
VALOR ARRENDONDADO DOS 2 IMÓVEIS:
R\$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil reais)

¹ **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.

² **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra



2. SOLICITANTE

LUCIANO MARANGONI LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

4ª VARA CÍVEL DE CASCAVEL - EXECUÇÃO FISCAL Nº 0016808-93.2023.8.16.0021

3. FINALIDADE

Determinar o valor de mercado do imóvel, a fim de verificar valores atuais e atualizado permanente para venda do imóvel em questão, atendendo exigências fiscais e contábeis, onde se trata de alienação e penhora judicial de imóvel para futura venda em leilão, de acordo com a legislação e normas técnicas vigentes.

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

4.1 Definição

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e lei 6530/78, Resolução COFECI 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº001/11.

4.2 Considerações iniciais

4.2.1 Imprecisões na matrícula

Sem imprecisões.

³ **Engenharia de avaliações:** conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.





Google Earth 2026

4.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) 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, além dos elencados neste trabalho.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações obtidas nas matrículas, nos autos, CAR e SIGEF, 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.



4.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e Lei 6530/78, Resolução COFECI 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº001/11.

5. OBJETO

5.1 Descrição sumária do bem

Tipo do bem: Imóvel Urbano

Cidade: Assis Chateaubriand – PR

Comarca: Assis Chateaubriand – PR

Executados: CONSTRUTORA MORAR BEM LTDA e ORGANIZACAO COMERCIAL E IMOBILIARIA TRIVELATTO LTDA

Matrícula: Matrícula 20.597 localizado na Rua Leopoldina 585, Jardim Araçá – Assis Chateaubriand – PR com 390 m². Matrícula 41.118 localizado na Rua Leopoldina 262, Jardim Jussara – Assis Chateaubriand – PR com área de 390 m².

Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes: Trata-se de imóvel urbano, com vocação residencial. Desocupado.

Uso predominante: Residencial

Topografia: Plana

Infraestrutura do Imóvel: Matrícula 20.597 com uma casa em condições precárias com lixo de reciclagem. Matrícula 41.118 sem infraestrutura.

Infraestrutura Urbana: Ruas pavimentadas, existência de rede elétrica, coleta de lixo, rua central.

Serviços públicos comunitários: Escola, farmácias, mercados, comercio.





Google Earth 2026



Google Earth 2026



5.2 Matrícula

Matrícula 9655 no Registro de Imóveis de Assis Chateaubriand - PR. Atual Matrícula 20.597 com área de 390,00 m², localizado no Bairro Jardim Araçá – Assis Chateaubriand - PR

PROJUDI - Processo: 0016808-93.2023.8.16.0021 - Ref. mov. 242.2 - Assinado digitalmente por Marcos Rogerio Schmidt Olsen:39027180059
30/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula 20597- antiga 9655 -1

Matrícula Renumerada – Novo nº 20.597 - CNS 08.080-4

LIVRO 2

REGISTRO DE IMOVEIS

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND – PARANÁ

RUA DOS PINHEIROS, 152 – FONE: 12511382

Bel. Arnoldovir Carlos Baglioli

TITULAR

C.P.F. 015575899-04

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 9655

CNM 080804.2.0020597-75

via www.ridigital.org.br

Imente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSMP ANYFO T9HD4 CX4SA

Lote de terras urbano sob nº.25, da quadra nº.06, com a área de -/
390,00m2(Trezentos e noventa metros quadrados), situado no JARDIM/
ARAÇA, nesta cidade, tendo as seguintes divisas, metragens e con-
frontações: Frente= Confrontando com a rua Leopoldina, numa distan-
cia de 13,00 metros; Fundos= Confrontando com o lote nº.10, num-a/
distância de 13,00 metros; Lado Direito= Confrontando com o lote-
nº.24, numa distância de 30,00 metros; Lado Esquerdo= Confrontan-/
com o lote nº.26, num-a distância de 30,00 metros; Havido pelo regis-
tro nº.01, da matrícula 2745, deste Ofício.-

PROPRIETÁRIA: ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRAVELOS LTDA,/
sociedade com sede na Capital do Estado de São Paulo, a Alameda -/
Joaquim Eugenio Lima nº.696, 14º andar, conjuntos 141/142, inscri-
ta no C.G.C./MF. nº.44.416.204/0001-83.-

R:01-9655:Hipotecado para o BANCO BANDEIRANTES DE INVESTIMENTOS -/
S.A., sociedade com sede na Capital do Estado de São Paulo, a Rua/
Boa Vista nº.162, 7º andar, inscrito no C.G.C./MF. nº.63.090.609/-
0001-19; Conforme Escritura Pública de Hipoteca Vinculada ao Con-
trato de Abertura de Crédito Destinado ao Financiamento de Capital
de Giro, com Clausula de Correção Monetária, lavrada pelo 9º Ta/-

Matrícula 30176 no Registro de Imóveis de Assis Chateaubriand - PR. Atual Matrícula 41.118 com área de 390,00 m², localizado no Bairro Jardim Jussara – Assis Chateaubriand - PR

Leiloeiro Oficial Luciano Marangoni | JUCEPAR: 19/308-L
Rua Emiliano Perneta, 297, sala123, 12º andar - Centro -
Curitiba/PR - CEP: 80010-050

10

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: PJVZ9 RHC6K HRGG5 5XAH

EXCERTE DO PROJETO DE LEI Nº 2.004/11, DE 11 DE ABRIL DE 2011, QUE ALTERA O ARTIGO 1º DA LEI Nº 1.000/2002, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CNN 080804.2.0041118-10

1.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRAND - PR
AVENIDA TUPASSI, 4275 - JD. AMÉRICA

Laurinda Barboza de Castro
TITULAR

CPF 618 647 739-87

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 30.176

LIVRO

FICHA

2

1

RUBRICA

IMÓVEL: Lote de terras sob nº.08, da quadra nº.30, com área de 390,00m², (trezentos e noventa metros quadrados), situado no JARDIM JUSSARA, nesta cidade, tendo as seguintes divisas metragens e confrontações: FRENTE: Confronta-se com a Rua dos Crizantenos, numa distância de 13,00 metros. FUNDOS: Confronta-se com o lote nº.17, numa distância de 13,00 metros. LADO ESQUERDO: Confronta-se com o lote nº.07, numa distância de 30,00 metros. LADO DIREITO: Confronta-se com o Lote nº.09, numa distância de 30,00 metros. Havido pela matrícula sob nº.182, deste Ofício.

PROPRIETÁRIA: ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA, CNPJ 44.416.204/0001-83, com sede em Cascavel-PR., na Rua Paraná Edifício Felipe Adura, n.º.2.361, centro.

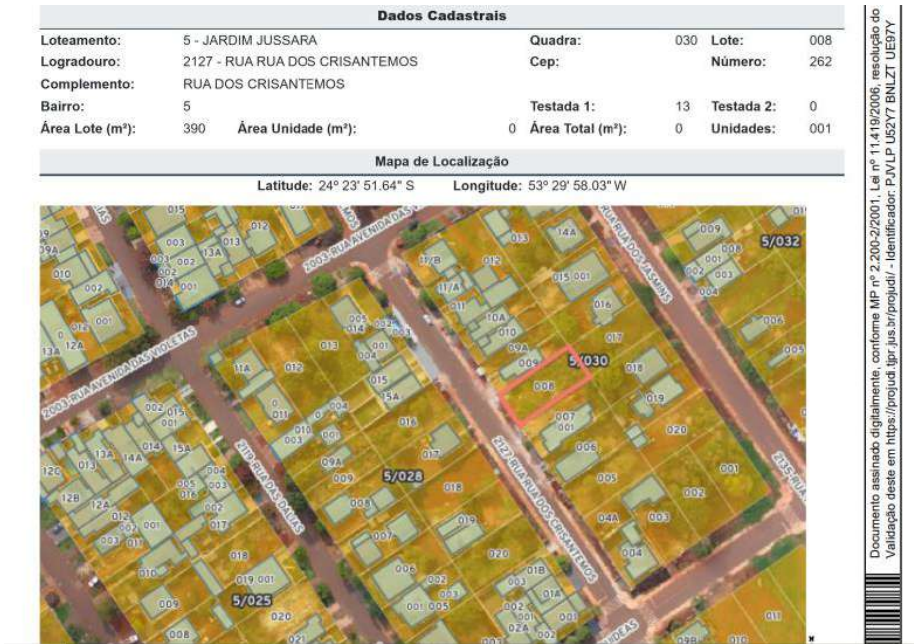
AV.1 - 30.176 em 01 de Fevereiro de 2018. (prot.150.057) Mediante Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 01 de Fevereiro de 2018, constatamos existência do Processo nº.00294248620128160021 da 1ª Vara Cível de Cascavel-PR. Protocolo nº.201801.3113.00437312-IA-780 datado de 31/01/2018 às 13:11:54 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS da ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA. Conforme Documentos que ficam arquivados neste Serventia. Custas: Por ocasião do levantamento desta conexão, será cobrado da parte interessada os emolumentos desta Serventia, bem como os valores devidos ao Imposto Assis Chateaubrand, 01 de Fevereiro de 2018. O referido é verdade e dou fe.

Matrícula Renumerada – Novo nº 41.118 - CNS 08.080-4

Dados Cadastrais							
Loteamento:	6 - JARDIM ARACA		Quadra:	006	Lote:	025	
Logradouro:	2364 - RUA RUA LEOPOLDINA		Cep:		Número:	585	
Complemento:	RUA LEOPOLDINA						
Bairro:	6		Testada 1:	13	Testada 2:	0	
Área Lote (m²):	390	Área Unidade (m²):	95,37	Área Total (m²):	128,03	Unidades:	001
Mapa de Localização							



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do P
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTX3 MKYKB 9Y635 LRJFK



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: PVLPL052Y7BNLZTUE9Y

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

No início da colonização de Assis Chateaubriand, onde tudo era mata-virgem, a principal fonte de renda era a agricultura comercial e principalmente a agricultura de subsistência para os que aqui chegaram. A primeira forma de agricultura fora o cultivo de hortaliças, mandioca, feijão, arroz e milho, criação de pequenos animais: porco, galinha e gado. Com a derrubada das matas, a escala de produção aumentou, passando a plantar em grande escalas, culturas já numeradas e o café em áreas altas, ou seja, cabeceiras dos lotes devido às geadas.

Com a introdução da lavoura branca, houve uma produção contínua, mesmo ainda com o plantio feito ainda manual, devido aos tocos e madeira derrubados nas propriedades. Surge assim em seguida o ciclo da hortelã, que empregou grande quantidade de gente, pois sua mão de obra era grande até a extração de óleo. Com a mecanização (década de 1960), com a entrada da soja no mercado, houve um êxodo rural, fato mundial, onde parte da mão de obra fora absorvida por máquinas e implementos agrícolas, e com tal mecanização foram surgindo o algodão, o trigo e outras culturas até os dias de hoje. Vale apenas lembrar que a pecuária foi sempre constante na produção do município, sendo para a subsistência bem como para a comercialização.

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: PJVZ9RHC6K HRRG5 5XAH



7. METODOLOGIA

7.1 Finalidade

Valoração de imóvel alienado judicialmente para venda em leilão.

7.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais. Venda em Leilão

- 7.2.1 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).

7.3 Método

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o



imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

8. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado com outros 6 (seis) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

8.1 R1 Imóvel Referencial 1



Terreno no Jardim Jussara

À Venda por R\$ 200.000,00

Excelente oportunidade para quem busca investir ou construir!
Terreno com 390m² (13x30), em ótima localização no Jardim Jussara.

Possibilidade de desmembramento em dois lotes de 195m², ideal para quem quer construir duas casas ou investir em dupla rentabilidade.

Localização do imóvel
Rua das Hortências
Jardim Jussara
Assis Chateaubriand

Valor - R\$200.000,00

Área - 390,00m²

Rua das Hortências, Jardim Jussara – Assis Chateaubriand - PR

<https://www.chaleimoveis.imb.br/imovel/venda/lote/assis-chateaubriand-pr/jardim-jussara-terreno-390-00m-----jardim-jussara/157749>

8.2 R2 Imóvel Referencial 2



DESCRIÇÃO

VENDE-SE TERRENO NA RUA EUCLIDES DA CUNHA - JARDIM ARAÇÁ
ÁREA TOTAL: 390,00M²
VALOR R\$: 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS).

Valor - R\$110.000,00

Área - 390,00m²

Rua Euclides da Cunha, Jardim Araçá – Assis Chateaubriand - PR

<https://www.julianovendi.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-araca-assis-chateaubriand-pr/1131>

8.3 R3 Imóvel Referencial 3



DESCRIÇÃO

VENDE-SE CASA NA RUA DAS DALIAS, JARDIM JUSSARA
Pelo valor de R\$200.000,00
Terreno medindo 390,00m²
Sendo 13 metros de frente

Valor - R\$200.000,00

Área - 390,00m²

Rua das Dalias – Jardim Araçá – Assis Chateaubriand - PR

<https://www.julianovendi.com.br/imovel/vende-se-casa-na-rua-dalias-jardim-jussara/622>



8.4 R4 Imóvel Referencial 4

VENDE

LOTE



Lote | JARDIM ARAÇÁ - Assis Chateaubriand

0,00 m²

0 Quartos

0 Vagas

DESCRIÇÃO

VENDE-SE TERRENO NA RUA FLORIANO PEIXOTO - JARDIM ARAÇÁ

ÁREA TOTAL:450,00M² (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS):

VALOR R\$:180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)

15,00X30,00

Valor - R\$180.000,00 Área - 450,00m²

Rua Floriano Peixoto – Jardim Araçá – Assis Chateaubriand - PR

<https://www.julianovendi.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-araca-assis-chateaubriand-pr/1225>

8.5 R5 Imóvel Referencial 5

VENDE

LOTE



Lote | JARDIM ARAÇÁ - Assis Chateaubriand

0,00 m²

0 Quartos

0 Vagas

DESCRIÇÃO

VENDE-SE TERRENO NA RUA 13 DE MAIO - JARDIM ARAÇÁ.

ÁREA TOTAL:390,00M²

VALOR R\$:160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

13,00X30,00M

Valor - R\$160.000,00 Área - 390,00m²

Rua 13 de Maio – Jardim Araçá – Assis Chateaubriand - PR

<https://www.julianovendi.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-araca-assis-chateaubriand-pr/842>

8.6 R6 Imóvel Referencial 6

VENDE

LOTE



R\$ 150.000,00

Lote | JARDIM ARAÇÁ - Assis Chateaubriand

0.00 m²

0 Quartos

0 Vagas

DESCRIÇÃO

VENDE-SE TERRENO NA RUA OLAVO BILAC - JARDIM ARAÇÁ,

VALOR R\$:150.000,00

ÁREA TOTAL:390,00M²

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO

Valor - R\$150.000,00 Área - 390,00m²

Rua Olavo Bilac – Jardim Araçá – Assis Chateaubriand - PR

<https://www.julianovendi.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-araca-assis-chateaubriand-pr/1110>

9. ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

9.1 Fatores de homogeneização

- 9.1.1 Localização: Imóvel localizado: Acesso por via terrestre, proximidade de centro urbano
- 9.1.2 Área
- 9.1.3 Fator Oferta: 95% – Desconto de 5% referente a comissão, que no caso de venda de mercado é paga pelo vendedor.

Cálculo de fator redutor do valor de mercado:

Valor de Mercado = Valor anunciado – (Valor Anunciado x 5) /100 =

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA: Rua Leopoldina e Rua dos Crisântemos				Cidade/UF: Assis Chateaubriand		
Terreno (m²):		780				
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua das Hortencias	390	Anúncio	R\$ 200.000,00	R\$ (10.000,00)	R\$ 487,18
R2	Rua Euclides da Cunha	390	Anúncio	R\$ 110.000,00	R\$ (5.500,00)	R\$ 267,95
R3	Rua das Dalias	390	Anúncio	R\$ 200.000,00	R\$ (10.000,00)	R\$ 487,18
R4	Rua Floriano Peixoto	450	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ (9.000,00)	R\$ 380,00
R5	Rua 13 de Maio	390	Anúncio	R\$ 160.000,00	R\$ (8.000,00)	R\$ 389,74
R6	Rua Olavo Bilac	390	Anúncio	R\$ 150.000,00	R\$ (7.500,00)	R\$ 365,38
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
Total:						R\$ 2.377,44
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 396,24
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 309.066,67

Resultado auferido

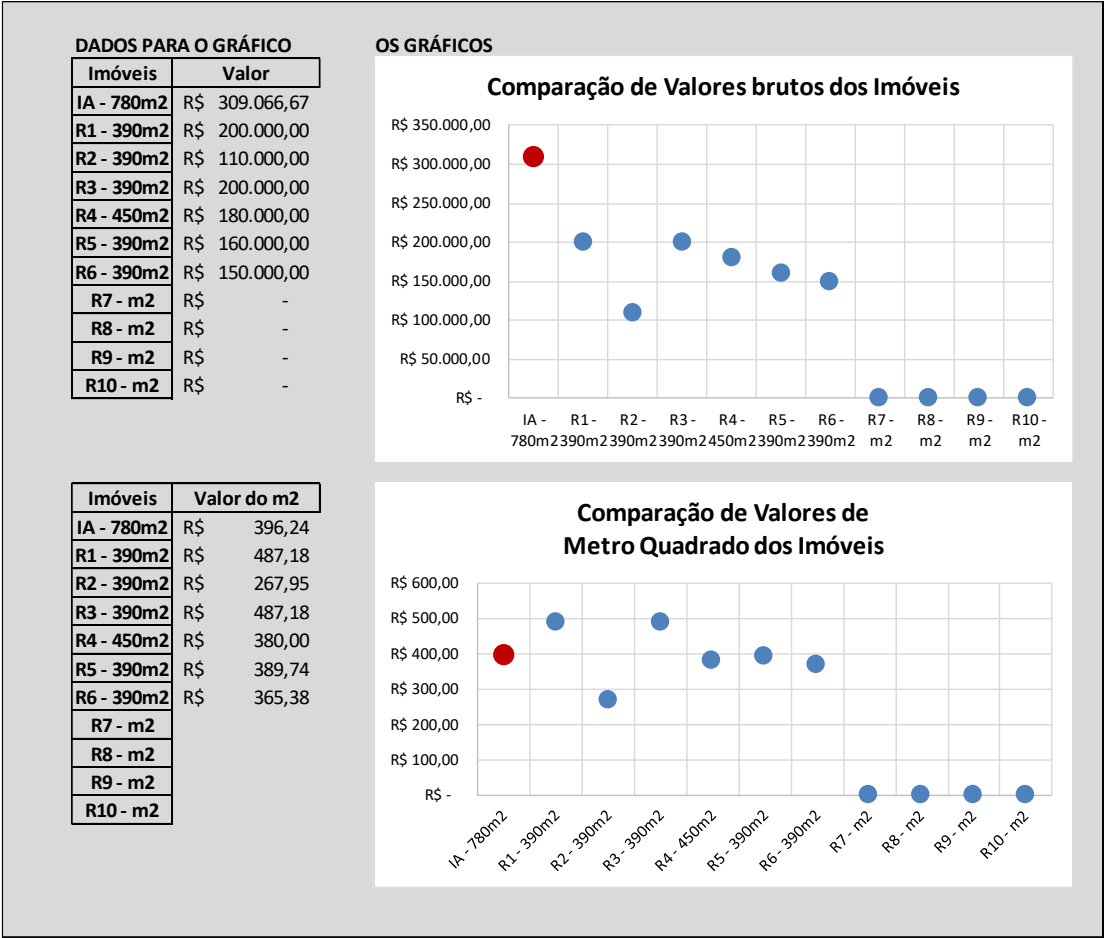
Considerando a metragem quadrada do terreno do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após a adequação e homogeneização), obtem-se o valor do terreno avaliando.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 309.066,67
---	----------------

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: PJVZ9 RHC6K HRGG5 5XAH

Valor Máximo (+15%)	R\$	355.426,67
Valor Médio	R\$	309.066,67
Valor Mínimo (-15%)	R\$	262.706,67

9.2 Gráfico Comparativo de Valores do IA e Rs



10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DOS DOIS IMÓVEIS: R\$309.066,67

VALOR ARRENDONDADO DOS IMÓVEIS: R\$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil reais)

Sendo que o valor de cada terreno é R\$155.000,00

11. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas só de um lado.

Curitiba 31 de agosto de 2026.



Rosemary Eisenberg

ROSEMARY EISENBERG

Engº Florestal e Engº Agrônoma

CREA PR 62.263/D

CRECI – PR 15368

CNAI - 544485



PROJUDI - Processo: 0016808-93.2023.8.16.0021 - Ref. mov. 242.3 - Assinado digitalmente por Marcos Rogério Schmidt Olsen:39027180059
30/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula 20597 - antiga 9655 -2

Matrícula Renumerada - Novo nº 20.597 - CNS 08.080-4

MATRÍCULA Nº
9655

CONTINUAÇÃO

Av. 03-9655-:(Prot. 44190) (DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA): Consoante requerimento datado de 30 de dezembro de 1.981 feito pela Organização Comercial e Imobiliária Trivelatto Ltda. e mediante termo de Cancelamento da Hipoteca datado de 01 de dezembro de 1.981 expedido pelo Banco Condorantes de Investimentos S.A, ficam canceladas as hipotecas que foram objeto de registros nº 01 e 02 desta matrícula. Custas: R\$ 90,90. O referido é verdade e dou fe. Assis Chateaubriand 06 de janeiro de 1.982.

R.4 - 9655 em 20 de Fevereiro de 2004. (prot.110.375): Nos termos do Auto de Penhora feito nesta cidade, aos 13 de novembro de 2003, em cumprimento a Mandado Judicial extraído dos Autos nº. 1385/98 de ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DE ASSIS CHATEAUBRIAND contra ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA; Procede ao Registro da penhora sobre o imóvel constante desta matrícula, C.630,00 VRC = R\$-86,15. O referido é verdade e dou fe.

R.5 - 9655 em 09 de Novembro de 2017. (prot.149.424): Nos termos do Auto de Penhora feito nesta cidade, aos 06 de Novembro de 2017, em cumprimento a Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito desta comarca, extraído dos Autos nº.5022-49.2015.8.16.0048 de ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DE ASSIS CHATEAUBRIAND contra ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA; Procede ao Registro da penhora sobre o imóvel constante desta matrícula; Obs. Encaminhado Ofício nº.501/17 ao referido Juízo de Direito, solicitando a inclusão na conta final dos valores devidos a título de emolumentos bem como das verbas devidas ao FUNREJUS, os quais deverão ser atualizados por ocasião do pagamento. Custas: Final. Assis Chateaubriand, 09 de Novembro de 2017. O referido é verdade e dou fe.

AV.6 - 9655 em 01 de Fevereiro de 2018. (prot.150.057): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 01 de Fevereiro de 2018, constatamos existência do Processo nº.00294248620128180021 da 1E Vara Cível de Cascavel-PR. Protocolo nº.201801.3113.004373-2-A-780 datado de 31/01/2018 às 13:11:54 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS da ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA. Conforme Documentos que ficam arquivados neste Serventia. Custas: Por ocasião do levantamento desta constrição, será cobrado da parte interessada os emolumentos desta Serventia, bem como os valores devidos ao funrejus. Assis Chateaubriand, 01 de Fevereiro de 2018. O referido é verdade e dou fe.

AV.7 - 9655 em 05 de Novembro de 2018 (prot.152.306. em 05 de Novembro de 2018): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 13 de outubro de 2018, constatamos existência de cancelamento do Processo nº.00294248620128180021, em virtude disso fica cancelada a indisponibilidade objeto da averbação número 6, deste matrícula. C.315,00 VRC = R\$-60,79 + prenotação, arquivos, funrejus, fadep e ISS. Assis Chateaubriand, 05 de novembro de 2018. O referido é verdade e dou fe.

AV.8 - 9655 em 01 de Julho de 2019 (prot.154.302. em 01 de Julho de 2019): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 26 de Junho de 2019, constatamos existência do Processo nº.00385797920138160021 da 4E Vara Cível de Cascavel-PR. Protocolo nº.201906.1217.00837395-IA-200 datado de 12/06/2019 às 17:47:13 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS da ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA. Conforme Documentos que ficam arquivados neste Serventia. Custas: Por ocasião do levantamento desta constrição, será cobrado da parte interessada os emolumentos desta Serventia, bem como os valores devidos ao funrejus. Assis Chateaubriand, 01 de Julho de 2019. O referido é verdade e dou fe.

AV.9 - 9655 em 14 de Abril de 2021 (prot.169.693. em 14 de Abril de 2021): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 13 de Abril de 2021,

Continuar no 2

SOLICITADO POR: MARCOS SCHMIDT - CPF/CNPJ: ***.271.800-**- DATA: 30/07/2026 15:20:50

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/projudv> - Identificador: P-UZRP-5F-Y19-STK4W-4L6BB

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

Assinado digitalmente
no Brasil em 30/07/2026 às 15:20:50

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/projudv> - Identificador: P-JVZ9Z69HRC6K HRRG555XAH

22

Leiloeiro Oficial Luciano Marangoni | JUCEPAR: 19/308-L
Rua Emiliano Pernetá, 297, sala123, 12º andar - Centro -
Curitiba/PR - CEP: 80010-050

PROJUDI - Processo: 0016808-93.2023.8.16.0021 - Ref. mov. 242.7 - Assinado digitalmente por Marcos Rogério Schmidt Olsen:39027180059
30/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula 41.118- antiga 30.176 - 1

1.º SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ASSIS CHATEAUBRIAND - PR
AVENIDA TUPASSI, 4275 - JD. AMÉRICA

Laurinda Barbosa de Castro
TITULAR
CPF 618 647 739-87

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 30.176

LIVRO 2 FICHA 1

RUBRICA

CNM 080804.2.0041118-10

Registro de Imóveis via eletrônica pelo
registro.org.br

Matrícula N.º 30.176

IMÓVEL: Lote de terras sob nº.08, da quadra nº.30, com área de 390,00m2., (trezentos e noventa metros quadrados), situado no JARDIM JUSSARA, nesta cidade, tendo as seguintes divisas metragens e confrontações: FRENTE: Confronta-se com a Rua dos Crizantenos, numa distância de 13,00 metros. FUNDOS: Confronta-se com o lote nº.17, numa distância de 13,00 metros. LADO ESQUERDO: Confronta-se com o lote nº.07, numa distância de 30,00 metros. LADO DIREITO: Confronta-se com o Lote nº.09, numa distância de 30,00 metros. Havido pela matrícula sob nº.182, deste Ofício.

PROPRIETÁRIA: ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA, CNPJ 44.416.204/0001-83, com sede em Cascavel-PR., na Rua Paraná, Edifício Felipe Adura, nº.2.361, centro.

AV.1 - 30.176 em 01 de Fevereiro de 2018. (prot.150.057): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 01 de Fevereiro de 2018, constatamos existência do Processo nº.00294248620128160021 da 4ª Vara Cível de Cascavel-PR. Protocolo nº.201801.3113.00437312-IA-780 datado de 21/04/2018 às 13:11:54 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS da ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA. Conforme Documentos que ficam arquivados neste Serventia. Custas: Por ocasião do levantamento desta construção, será cobrado da parte interessada os emolumentos desta Serventia, bem como os valores devidos ao FUNREJUS, Assis Chateaubriand, 01 de Fevereiro de 2018. O referido é verdade e dou fé.

R.2 - 30.176 em 11 de Abril de 2018. (prot.150.945): Nos termos do Auto de Penhora feito nesta cidade, aos 04 de Abril de 2018, em cumprimento a Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito desta comarca, extraído dos Autos NU*0003392-89.2014.8.16.0048 de ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DE ASSIS CHATEAUBRIAND contra ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO; Procedo ao Registro da penhora sobre o imóvel constante desta matrícula; Obs. Encaminhado Ofício nº.124/2018 ao referido Juízo de Direito, solicitando a inclusão na conta final dos valores devidos a título de emolumentos bem como das verbas devidas ao FUNREJUS, os quais deverão ser atualizados por ocasião do pagamento. Custas: Final. Assis Chateaubriand, 11 de Abril de 2018. O referido é verdade e dou fé.

AV.3 - 30.176 em 05 de Novembro de 2018. (prot.152.306. em 05 de Novembro de 2018): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 13 de outubro de 2018, constatamos existência de cancelamento do Processo nº.00294248620128160021, em virtude disso, fica cancelada a indisponibilidade objeto da averbação número 1, deste matrícula. O VRC = R\$-60,79 + prenotação, arquivos, funrejus, taxas e JUS, Assis Chateaubriand, 05 de novembro de 2018. O referido é verdade e dou fé.

AV.4 - 30.176 em 01 de julho de 2019. (prot.154.302. em 01 de julho de 2019): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 26 de Junho de 2019, constatamos existência do Processo nº.00385797920138180021 da 4ª Vara Cível de Cascavel-PR. Protocolo nº.201908.1217.00837395-IA-200 datado de 12/06/2019 às 17:47:13 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS da ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA. Conforme Documentos que ficam arquivados neste Serventia. Custas: Por ocasião do levantamento desta construção, será cobrado da parte interessada os emolumentos desta Serventia, bem como os valores devidos ao funrejus. Assis Chateaubriand, 01 de Julho de 2019. O referido é verdade e dou fé.

AV.5 - 30.176 em 14 de Abril de 2021. (prot.159.593. em 14 de Abril de 2021): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 13 de Abril de 2021, constatamos existência do Processo nº.00235549120168160030 da 01ª Vara Cível de Foz do Iguaçu-PR. Protocolo nº.202104.1314.01568031-IA-020 datado de 13/04/2021 às 14:22:46 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS da

SEQUELADO VERBO

SOLICITADO POR: MARCOS SCHMIDT - CPF/CNPJ: ***.271.800-**- DATA: 30/07/2026 15:23:03

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/projuev - Identificador: PUXHZY06GC E24UK T89X3

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/projuev - Identificador: P3JVZ6Z6Z RHC6K HRRG5 5XAH

24

Leiloeiro Oficial Luciano Marangoni | JUCEPAR: 19/308-L
Rua Emiliano Perneta, 297, sala123, 12º andar - Centro -
Curitiba/PR - CEP: 80010-050

PROJUDI - Processo: 0016808-93.2023.8.16.0021 - Ref. mov. 242.8 - Assinado digitalmente por Marcos Rogerio Schmidt Olsen:39027180059
30/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula 41.118- antiga 30.176 - 2

Matrícula Renumerada – Novo nº 41.118 - CNS 08.080-4

Continuação

ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA. Conforme Documentos que ficam arquivados neste Serventia. (Informado à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 15/04/2021 às 09:42:07 hs). Custas: Encaminhado Ofício nº.101/2021 ao referido Juízo de Direito, solicitando a inclusão na conta final dos valores devidos a título de emolumentos bem como das verbas devidas ao FUNREJUS, os quais deverão ser atualizados por ocasião do pagamento. Assis Chateaubriand, 14 de Abril de 2021. O referido é verdade e dou fé.

AV.6 - 30.176 em 08 de Junho de 2021 (prot.160.084, em 08 de Junho de 2021): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 08 de Junho de 2021, constatamos existência do Processo nº.00124483420128160021 da 02E Vara Cível de Cascavel-PR. Protocolo nº.201911.0815.00987760-IA-660 datado de 08/11/2019 às 15:57:00 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS da ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA. Conforme Documentos que ficam arquivados neste Serventia. Custas: Por ocasião do levantamento desta constrição, será cobrado da parte interessada os emolumentos desta Serventia, bem como os valores devidos ao funrejus. Assis Chateaubriand, 08 de Junho de 2021. O referido é verdade e dou fé.

AV.7 - 30.176 em 02 de Março de 2023. (prot.164.993 em 07 de Fevereiro de 2023): Mediante Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens do dia 13 de Fevereiro de 2023, constatamos existência do Processo nº.05570338519984038182 da 6E Vara Execuções Fiscais de São Paulo-SP. Protocolo nº.202302.0021-92550408-IA-740 datado de 08/02/2023 às 21:06:18 horas. Em virtude disso, procedo a INDISPONIBILIDADE DE BENS de ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATTO LTDA, CNPJ.44.416.204/0001-83. Conforme Documentos que ficam arquivados nesta Serventia. (Informado à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 02/03/2023 às 14:28:03 hs). Obs. Encaminhado Ofício nº.39123 ao referido Juízo de Direito, solicitando a inclusão na conta final dos valores devidos a título de emolumentos bem como das verbas devidas ao FUNREJUS, os quais deverão ser atualizados por ocasião do pagamento. Custas: Final. (S). Assis Chateaubriand, 02 de Março de 2023. O referido é verdade e dou fé.

AV.8 - M. 30.176 - Protocolo nº.169.361 em 13 de março de 2024
INDISPONIBILIDADE DE BENS - Em conformidade com o artigo 14, § 4º do Provimento 39 do Conselho Nacional de Justiça, faz-se a presente para constar INDISPONIBILIDADE DE BENS, em nome de Organização Comercial e Imobiliária Trivelatto Ltda, inscrita no CNPJ de nº 44.416.204/0001-83, conforme Certidão Positiva de Indisponibilidade de Bens Código do HASH: 3714.4289, af5e.8000, Site Data: 0686.aca.9877.e7e2, cadastrada em 13/03/2024, onde consta o Protocolo nº 20240212.00211071-IA-641; Processo nº 00180958920088160030, da FOZ DO IGUAÇU -> PR - 3E VARA CÍVEL. Obs. Encaminhado Ofício nº. 273/2024, ao referido Juízo de Direito, solicitando a inclusão na conta final dos valores devidos a título de emolumentos bem como das verbas devidas ao FUNREJUS, os quais deverão ser atualizados por ocasião do pagamento. Emolumentos: R\$ 630,00 - R\$ 174,51 - Funrejus: R\$ 43,63, ISS: R\$ 6,98, FUNDEP: R\$ 8,72 e Selo Funarpen: R\$ 8,00, a serem recolhidos nos termos do Art. 555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. - Assis Chateaubriand, 01 de abril de 2024. - Selo de Fiscalização: SFRIL.bJkbP.mw4Vk-NzxJq.FN77q. - Eu, Maykon Lopes de Carvalho - Escrevente Substituto.

AV:9 - M: 41.118 - Protocolo Nº.49.215 - De 06/11/2025 - RENUMERAÇÃO DE MATRÍCULA: Por força do Decreto Judiciário nº.273/2025 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, procedo esta averbação para constar que a presente matrícula nº. 30.176 do extinto 1º Serviço de Registro de Imóveis de Assis Chateaubriand, PR, foi renumerada e passa a ser identificada sob o Nº.41.118 - (Livro 02 - Registro Geral), desta serventia (CNS 08.080-4), em razão da unificação dos serviços, mantido o mesmo teor registral - Emolumentos e Funrejus Isentos; Selo Digital nº.SFRIL.bJXzP.jFrTk-nLfO6.FN79q; O referido é verdade e dou fé. Assis Chateaubriand, PR, 06/11/2025. Beatriz Fiori Gradiá

SEGUIR

SOLICITADO POR: MARCOS SCHMIDT - CPF/CNPJ: ***.271.800-**- DATA: 30/07/2026 15:23:03

CNM 080804.2.0041118-10

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/projudv - Identificador: P-JXDW/4QSN7/26DPA-3HLCY

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/projudv - Identificador: P-JXDW/4QSN7/26DPA-3HLCY

PROJUDI - Processo: 0016808-93.2023.8.16.0021 - Ref. mov. 242.6 - Assinado digitalmente por Marcos Rogério Schmidt Olsen:39027180059
30/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Espelho do Cadastro Municipal lote 25 q 06



Município de Assis Chateaubriand
ESTADO DO PARANÁ

Município de Assis Chateaubriand

Espelho do Imóvel



CTMGEO
SOLUÇÕES EM GEOTECNOLOGIAS

Dados da Consulta

Cadastro: 564000

Inscrição: 1060060330001

Emissor: marcos rogerio schmidt

Data: 30/07/2026 15:54:31

Dados Cadastrais

Loteamento: 6 - JARDIM ARACA

Logradouro: 2364 - RUA RUA LEOPOLDINA

Complemento: RUA LEOPOLDINA

Bairro: 6

Área Lote (m²): 390

Quadra: 006

Cep:

Testada 1: 13

Área Total (m²): 128,03

Lote: 025

Número: 585

Testada 2: 0

Unidades: 001

Mapa de Localização

Latitude: 24° 24' 16.92" S

Longitude: 53° 29' 48.19" W



Informações Territoriais

Isento imposto

Patrimonio Particular

Situacao Uma Frente

Utilizacao Residencial

Ocupacao

Perfil Irregular

Solo Fime

Construido

Irregular

Fime

Informações Prediais

Alinhamento Recuada

Cobertura Cimento Amianto

Estado Conservacao Regular

Forro Madeira

Instalacao Sanitaria Interno

Localizacao Frente

Posicao Isolada

Tipo de Construcao Casa Alvenaria

Área anterior

É edícula?

Estrutura Alvenaria

Instalacao Eletrica Embutida

Lancamento Englobado Conjunto

Piso Ceramica

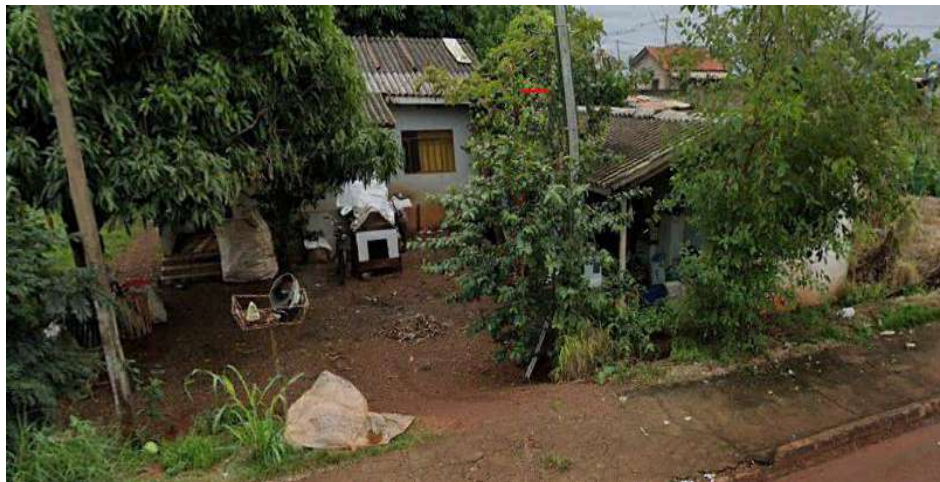
Revestimento Externo Reboco ou Pintura

Vedacao Alvenaria

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/projudv/> - Identificador: PJJTX3MKYKB 9Y635 LRJFK



FOTOS



Matrícula 20597



Matrícula 20597





Matrícula 41118

