



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.620 - 10/2023

LOTE Nº 14 DA QUADRA Nº 174 SITUADO NO PARQUE  
RESIDENCIAL TUIUTI COM ÁREA DE 300,02 M<sup>2</sup> E  
BENFEITORIA COM 70,00 M<sup>2</sup> - MATRÍCULA 36.490 -  
MARINGÁ/PR

AUTOS: 0011323-37.2017.8.16.0017



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>16</b>

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** LOTE Nº 14 DA QUADRA Nº 174 SITUADO NO PARQUE RESIDENCIAL TUIUTI COM ÁREA DE 300,02 M<sup>2</sup> E BENFEITORIA COM 70,00 M<sup>2</sup> - MATRÍCULA 36.490 - MARINGÁ/PR

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** outubro de 2023

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 385.000,00**

**(trezentos e oitenta e cinco 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 Maringá.

O avaliador esteve no local no dia 04/10/2023 e no momento da visita não havia ninguém no 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 – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

#### **3.2 Descrição técnica do bem**

Lote de terreno urbano nº 14 da Quadra nº 174, com área de terreno total de 300,02 m<sup>2</sup>, com benfeitoria de área total de 70,00 m<sup>2</sup>, segundo análise feita pelo Google Earth Pro, localizado na Rua Rio Itajaí, 68, Bairro: Parque Residencial Tuiuti, Maringá/PR.

Número da Matrícula: Nº 36.490 – 1º OFÍCIO DE MARINGÁ

Cadastro: 37266100

Localização: Latitude: 23°24'24.58"S / Longitude: 51°53'14.38"O





#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Maringá é um município brasileiro do estado do Paraná, sendo uma cidade média-grande planejada e de urbanização recente. É a terceira maior do estado e a sétima da região sul do Brasil em relação a sua população, destacando-se pela qualidade de vida oferecida a seus moradores e por ser um importante entroncamento rodoviário regional. É considerada uma das cidades mais arborizadas e limpas do país.

Sua população, conforme o IBGE de 2022, era de 409 657 habitantes,[5] e sua Região Metropolitana com mais de 800 000 habitantes (dados IBGE/2020).

Planejada pela empresa Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná, em 10 de maio de 1947, Maringá foi uma vila e depois, distrito do município de Mandaguari, sendo elevada à categoria de município pela Lei nº 790, de 14 de fevereiro de 1951, desmembrando-se daquele município.

Com traçado urbanístico inicialmente planejado e modernista, pelo urbanista Jorge Macedo Vieira, seguindo o princípio de Ebenezer Howard de cidade-jardim, sofreu crescimento acelerado nas décadas seguintes. Ainda assim, o município mantém índices de qualidade de vida elevados, preservando no perímetro urbano grandes áreas de mata nativa como o Horto Florestal, o Parque dos Pioneiros (bosque II) e o Parque do Ingá, sendo este último aberto ao público. Inclui ainda fragmentos menores como o Parque do Cinquentenário, ou áreas particulares e uma grande rede de áreas de conservação de fundos de vale.





Da esquerda para a direita e de cima para baixo: panorama de Maringá com foco para a [Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Glória](#); Parque do Ingá; Bosque das Grevíleas; Capela Santa Cruz de Maringá; Parque do Japão.

### Símbolos



[Bandeira](#)



[Brasão de armas](#)

[Gentílico](#)

*maringaense*

### Localização



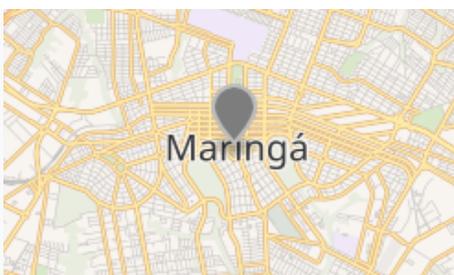
**Localização de Maringá no Paraná**





**Maringá**

**Localização de Maringá no [Brasil](#)**



**Mapa de Maringá**

<b>Coordenadas</b>	 <a href="#">23° 25' 30" S 51° 56' 20" O</a>
<b>País</b>	<a href="#">Brasil</a>
<b><u>Unidade federativa</u></b>	<a href="#">Paraná</a>
<b><u>Região metropolitana</u></b>	<a href="#">Maringá</a>
<b>Municípios limítrofes</b>	Norte: <a href="#">Ângulo</a> , <a href="#">Astorga</a> , <a href="#">Iguaraçu</a> ; Sul: <a href="#">Floresta</a> , Leste: <a href="#">Marialva</a> , <a href="#">Sarandi</a> ; Oeste: <a href="#">Paiçandu</a> e <a href="#">Mandaquaçú</a>





<b>Distância até a capital</b>	436 <a href="#">km</a>
<b>História</b>	
<b>Fundação</b>	<a href="#">10 de maio</a> de <a href="#">1947</a> (76 anos)
<b>Emancipação</b>	<a href="#">14 de fevereiro</a> de <a href="#">1951</a> (72 anos)
<b>Administração</b>	
<b><a href="#">Prefeito(a)</a></b>	<a href="#">Ulisses Maia</a> (PSD, 2021 – 2024)
<b><a href="#">Vereadores</a></b>	15
<b>Características geográficas</b>	
<b><a href="#">Área total</a> IBGE/2020</b>	487,012 km <sup>2</sup>
<b><a href="#">População total</a> (estimativa IBGE/2021)</b>	436 472 hab.
<b>• Posição</b>	<a href="#">PR: 3º</a>
<b><a href="#">Densidade</a></b>	896,2 hab./km <sup>2</sup>
<b>Clima</b>	<a href="#">clima tropical chuvoso</a> (Aw)
<b><a href="#">Altitude</a></b>	515 m
<b><a href="#">Fuso horário</a></b>	Hora de Brasília ( <a href="#">UTC-3</a> )
<b><a href="#">CEP</a></b>	87000-001 a 87109-999 <sup>[3]</sup>
<b>Indicadores</b>	
<b><a href="#">IDH</a> (PNUD/2010<sup>[6]</sup>)</b>	0,808 — <i> muito alto</i>
<b>• Posição</b>	<a href="#">PR: 2º</a>
<b><a href="#">PIB</a> (IBGE/2018<sup>[7]</sup>)</b>	<a href="#">R\$</a> 18 532 976,71 mil
<b>• Posição</b>	<a href="#">BR: 50º</a>





<b><u>PIB per capita</u> (IBGE/2018)</b>	<b><u>R\$</u> 44 442,52</b>
<b>Sítio</b>	<b><u><a href="http://www2.maringa.pr.gov.br/site/">www2.maringa.pr.gov.br/site/</a> (Prefeitura)</u> <u><a href="http://www.cmm.pr.gov.br">www.cmm.pr.gov.br</a> (Câmara)</u></b>

## 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:

“Data de terras nº 14 (quatorze) quadra nº.174 (cento e setenta e quatro), com uma área de 300, 02m2, situada no Parque Residencial Tuiuti, nesta cidade, dentro das seguinte divisas, metragens e confrontações:- DIVIDE-SE:- Com a rua Rio Itajaí no rumo SE 58º22 NO com uma distância de 14,00 metros; com a data 15 no rumo SO 31º38 NE/ com uma distância de 21,43 metros; com a data 06 no rumo NO 58º22 SE com uma distância de 14,00 e, finalmente, com a data 13 no rumo NE 31938 SO com uma distância de 21,43 metros. Todos os rumos referem-se ao Norte Verdadeiro, PROPRIETARIO:- GEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.- sucessora GEMAR Loteamentos Urbanos Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade. inscrita no CGC sob o nº.77.265-684/0001-88. Registro / anterior nº.02, matrícula 21.351 de 16.02.84, deste Registro de Imóveis.”

### **6.2 Situação**

Imóvel encontra-se ocupado.





### 6.3 Restrições do imóvel

Imóvel não possui restrições.

### 6.4 Benfeitorias

Residência do tipo edícula em alvenaria com cobertura em telha de fibrocimento. Esquadrias em aço e portas de madeira. Não possível verificar o atual estado da edificação internamente.

Possui aproximadamente 70,00 m<sup>2</sup> segundo análise feita através do Google Earth Pro.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

**7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

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

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

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





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

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

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

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

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

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

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

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





### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

#### 8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$   
Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$ .

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

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

## 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\$ 384.763,24 (trezentos e oitenta e quatro mil, setecentos e sessenta e três reais e vinte e quatro centavos).**

#### 9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 251.136,00 (duzentos e cinquenta e um mil, cento e trinta e seis reais).

#### 9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 133.627,24 (cento e trinta e três mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e quatro centavos).

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 18 de outubro de 2023.

---

Helcio Kronberg





## ANEXO

# PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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





## Cotação 01

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Rio Paranapanema

**VALOR:** R\$ 250.000,00

**ÁREA:** 266,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 939,85

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-residencial-branca-vieira-bairros-maringa-266m2-venda-RS250000-id-2628965733/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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





## Cotação 02

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Rio Itapemirim, 2023

**VALOR:** R\$ 105.000,00

**ÁREA:** 152,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 690,79

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-residencial-branca-vieira-bairros-maringa-152m2-venda-RS105000-id-2658407269/>





## Cotação 03

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Rio Taperoá

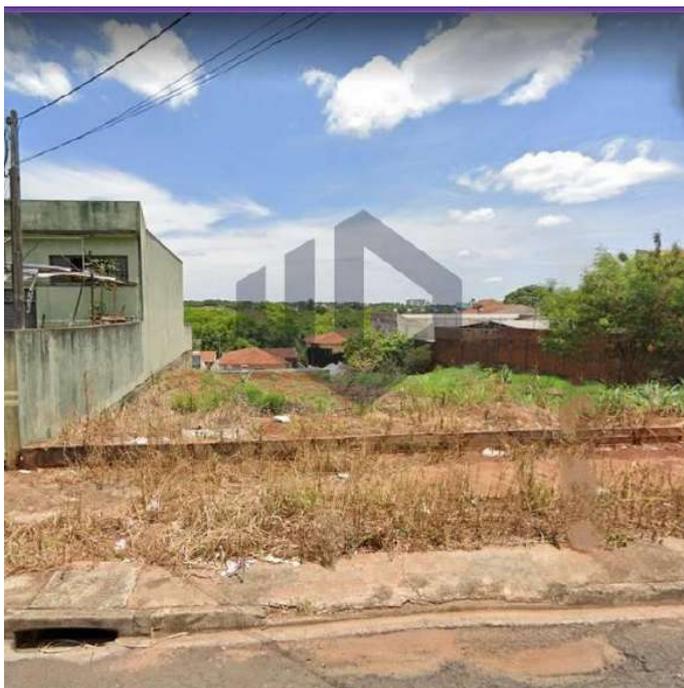
**VALOR:** R\$ 420.000,00

**ÁREA:** 420,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 1.000,00

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-residencial-branca-vieira-bairros-maringa-420m2-venda-RS420000-id-2660849460/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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





## Cotação 04

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Rio Belo, 107

**VALOR:** R\$ 200.000,00

**ÁREA:** 180,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.111,11

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-oasis-bairros-maringa-180m2-venda-RS200000-id-2619703130/>





## Cotação 05

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Rio Mamoré, 59

**VALOR:** R\$ 320.000,00

**ÁREA:** 301,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.063,12

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-oasis-bairros-maringa-301m2-venda-RS320000-id-2631067597/>





# ANEXO

## GOOGLE EARTH PRO



## Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ675 PU7ER M6G4Q MN3FB



# ANEXO

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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



Helcio Kronberg

1/8

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

**1) Ident:** Matrícula 36.490

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua Rio Itajaí

**Nº:** 56

**Complemento:**

**Bairro:** Conj. Res. Branca Vieira

**Cidade:** Maringá

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	250.000,00	266,00	939,85	0,95	0,97	0,90	779,46
2	105.000,00	152,00	690,79	1,25	0,92	0,90	714,97
3	420.000,00	420,00	1.000,00	0,95	1,04	0,90	889,20
4	200.000,00	180,00	1.111,11	0,95	0,94	0,90	893,00
5	320.000,00	301,00	1.063,12	0,95	1,00	0,90	908,97

**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):	714,97
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	908,97
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.185,60
Amplitude total (R\$/m2):	194,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	48,50
Média aritmética (R\$/m2):	837,12
Mediana (R\$/m2):	889,20
Desvio médio (R\$/m2):	71,923682
Desvio padrão (R\$/m2):	85,502703
Variância (R\$/m2) ^ 2:	7.310,712176

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

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

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

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

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

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4286

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8403

**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 ( % ) = 10,21



Helcio Kronberg

4/8

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

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 778,50$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 837,12$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 895,74$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 7,00$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 7,00$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 711,55$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 837,12$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 962,69$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 300,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 837,12$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 251.136,00$$

duzentos e cinquenta e um mil, cento e trinta e seis reais

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

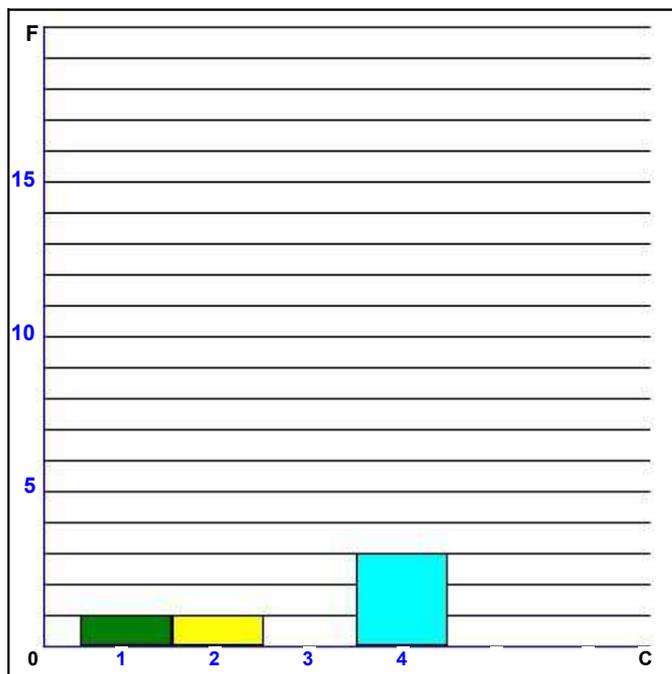


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até	
1	714,97	763,47	1
2	763,47	811,97	1
3	811,97	860,47	0
4	860,47	908,97	3

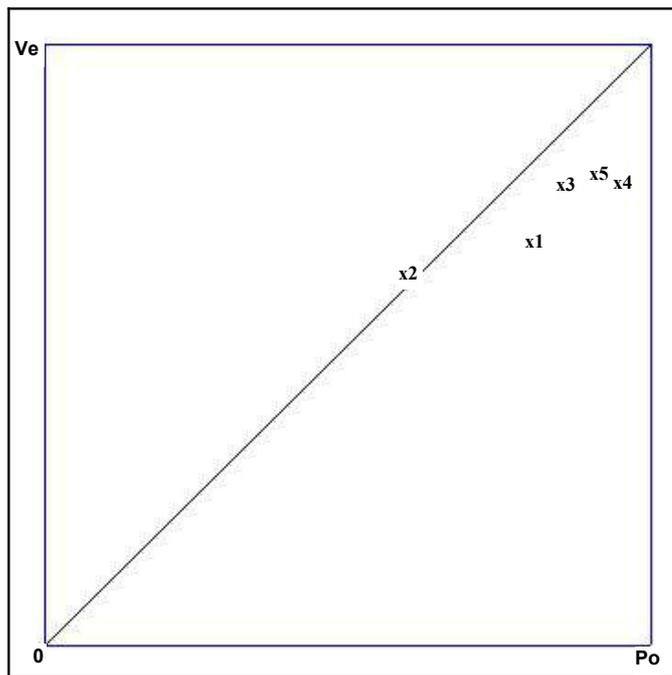


Helcio Kronberg

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 -	939,85	779,46	0,83
2 -	690,79	714,97	1,04
3 -	1.000,00	889,20	0,89
4 -	1.111,11	893,00	0,80
5 -	1.063,12	908,97	0,85

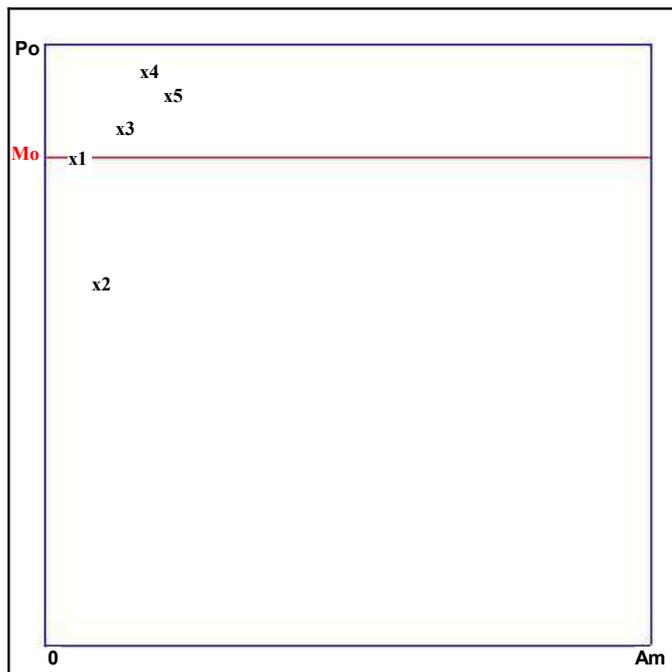


Helcio Kronberg

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\$/m<sup>2</sup>) = 960,97**

**Po = Preços observados.**

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

**Am Po(R\$/m<sup>2</sup>) Do(R\$/m<sup>2</sup>) Do(%)**

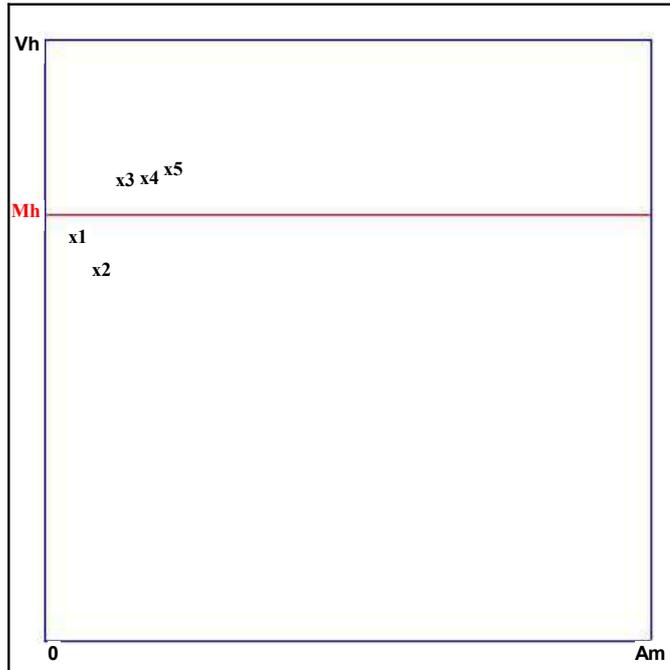
1 -	939,85	21,125	2,20
2 -	690,79	270,185	28,12
3 -	1.000,00	39,025	4,06
4 -	1.111,11	150,136	15,62
5 -	1.063,12	102,148	10,63



Helcio Kronberg

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

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 837,12**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	779,46	57,656	6,89
2 -	714,97	122,153	14,59
3 -	889,20	52,080	6,22
4 -	893,00	55,880	6,68
5 -	908,97	71,850	8,58

Data: 18/10/2023

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg





# ANEXO

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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





Helcio Kronberg

2/3

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

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

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

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 70,00$$

**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 ( % );

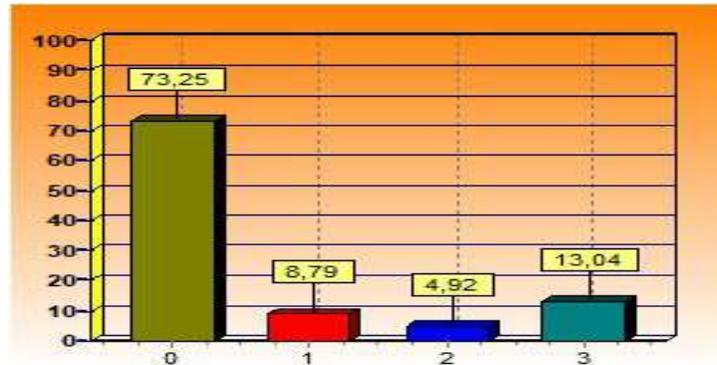
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



Helcio Kronberg

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



**Legenda** (considerando a depreciação):

73,25 % Custo da construção

8,79 % Custo da administração da construção

4,92 % Custo financeiro da obra

13,04 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 133.627,24**

cento e trinta e três mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e quatro centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 18/10/2023

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg





# ANEXO FOTOS



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



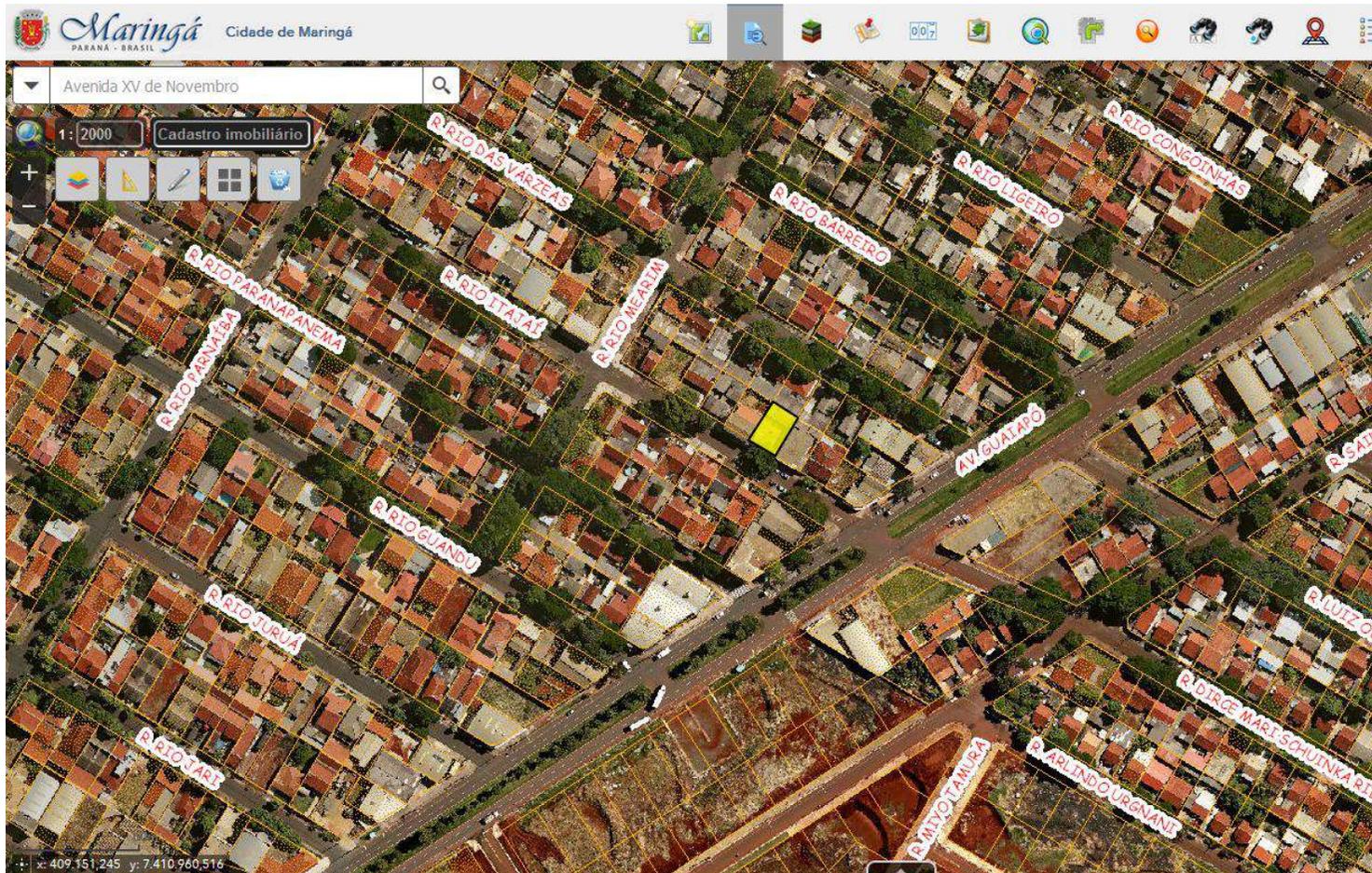


## ANEXO

# CROQUI DO IMÓVEL



**Croqui**

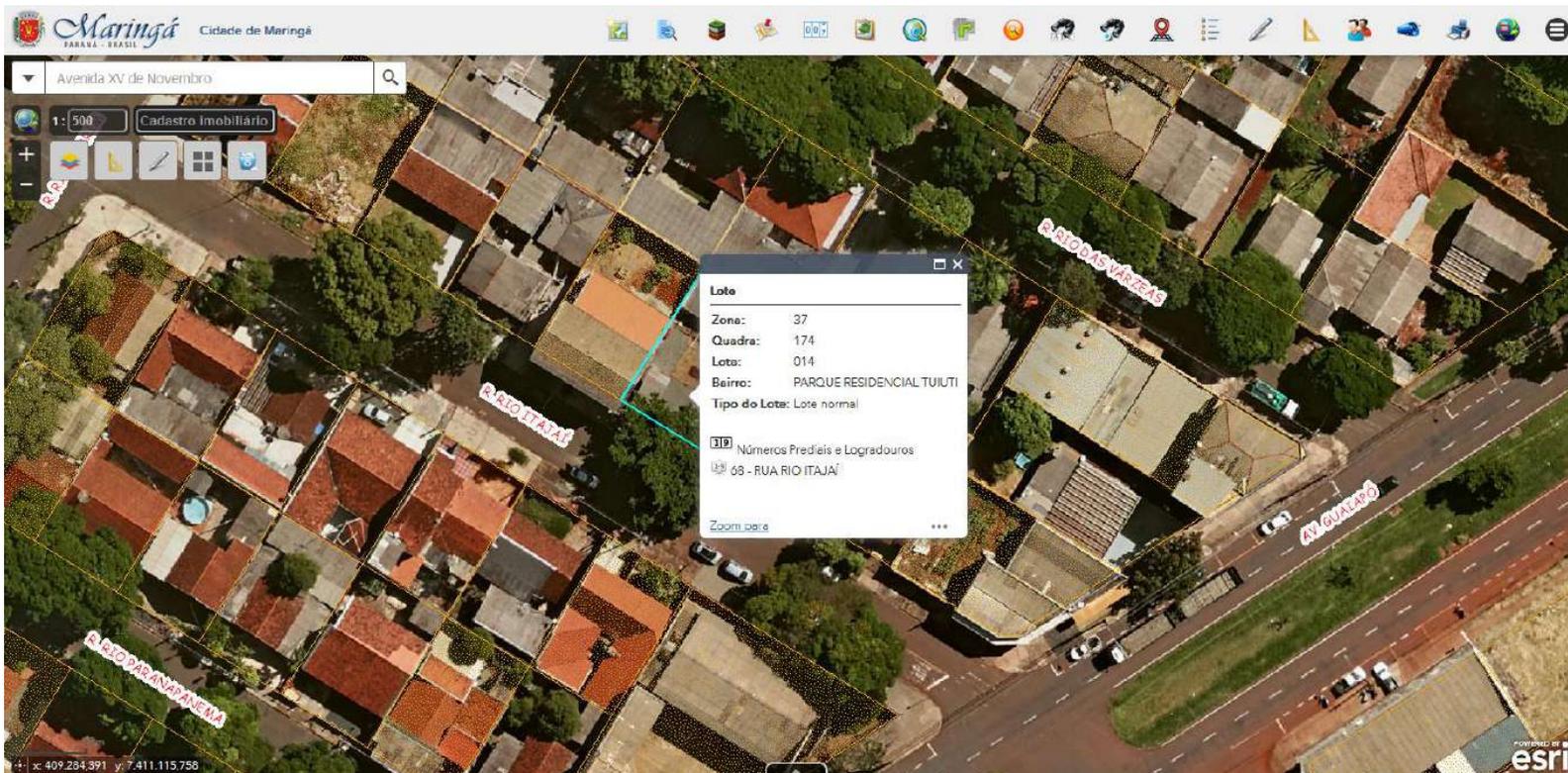


KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ675 PU7ER M6G4Q MN3FB



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ675 PU7ER M6G4Q MN3FB



## ANEXO

# DOCUMENTOS DO IMÓVEL



			
IMÓVEL	DATA	FLS. N.	MATRÍCULA N.
	02.01.89	01	36.490
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ</b>			
Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar Maldonado Planas Título			
<b>LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL</b>			
Data de terras nº 14 (quatorze) quadra nº 174 (cento e setenta e quatro), com uma área de 300,02m <sup>2</sup> , situada no Parque Residencial Tuinuti, nesta cidade, dentro das seguintes divisões, metragens e confrontações: - DIVIDE-SE: - Com a rua Rio Itajaí no rumo SE 58º22'NO com uma distância de 14,00 metros; com a data 15 no rumo SO 31º38'NE com uma distância de 21,43 metros; com a data 06 no rumo NO 58º22'SE com uma distância de 14,00 e, finalmente, com a data 13 no rumo NE 31º38'SO com uma distância de 21,43 metros. Todos os rumos referem-se ao Norte Verdadeiro, PROPRIETÁRIO: - GEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - sucessora GEMAR Lotamentos Urbanos Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 77.265.684/0001-88. Registro anterior nº 02, matrícula 21.361 de 16.02.84, deste Registro de Imóveis. O Titular: - <i>Carvalho</i>			
Devedores: - GEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada. Credor: - YOSHINO ISOZAKI, brasileiro autônomo, portador da CI RG.3.095.275/PR, e inscrito no CPF sob o nº 475.010.069-20, residente nesta cidade. Título: - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, Particular, 06.01.84, assinado nesta cidade entre as partes contratantes e seus testemunhas. Valor: - Cr\$2.469,600,00, que será pago da seguinte forma: - No ato Cr\$20.000,00; em 04.02.84 - Cr\$430.000,00; e saldo em 24 pagamentos mensais, iguais e sucessivos de Cr\$84.150,00, vencíveis a partir de 04.03.1984. Dou fé. Maringá, 02 de janeiro de 1.989. Custas: - 0,9VHC. O Titular: - <i>Carvalho</i>			
Conforme requerimento assinado por YOSHINO ISOZAKI, acompanhado de Certidão de pagamento nº 8.791, fls.284, Livro B-82 do CRC do 1º Ofício, que ficam arquivados nesta matrícula, procedo a averbação da mudança do estado do vil do mesmo para "CASADO", em virtude de haver contraído matrimônio com MARINA GIANI IELI ISOZAKI, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens. Dou fé. Maringá, 02 de janeiro de 1.989. Custas: - 0,1VHC. O Titular: - <i>Carvalho</i>			
Transmitente: - GEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, isenta de apresentação de JND do IAPAS em virtude de não fazer parte do ativo imobiliário da mesma. Adquirente: - VICENTE PAVESI, brasileiro, lavrador residente em Itambé-PR, portador da CI RG.375.109-PR, e do CPF.108.596.759-04, casado com Agnese Pavesi, em regime de Comunhão de Bens. Anuentes Cedentes: - YOSHINO ISOZAKI e sua mulher MARIA GIANI IELI ISOZAKI. Título: - COMPRA E VENDA, Pública do 3º Tab. Local, Livro 135-N, fls.310, de 10.11.88. Valor: - Cr\$2.469,60. Sem condições Dou fé. Maringá, 02 de janeiro de 1.989. Custas: - 3,0VHC. O Titular: - <i>Carvalho</i>			
R.4/36.490. PRENOTAÇÃO N.º 265.686 de 11/07/2012. DOAÇÃO. Conforme Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício, lavrada nas Notas do Serviço Notarial de Serrolino-PR, em 26 de abril de 1999, Livro 44, fls.170/173, os proprietários VICENTE PAVESI, agricultor aposentado, já qualificado, e sua mulher AGNESE PAVESI, brasileira, do lar, portadora da CI/RG n.º 4.619.815-8-SSP/PR e do CPF n.º 901.134.039-88, casados anterior a vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Tancredi A. Neves, n.º 73, em Itambé-PR, transmitiram a título de doação o imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a NELSON JOÃO PAVESI, brasileiro, casado com IRACEMA OSSUCCI PAVESI, portadora da CI/RG n.º 5.381.666-5-SSP/PR e do CPF n.º 766.051.679-53, sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei n.º 6.515/77, juridicamente capaz, agricultor, residente e domiciliado na Rua Souza Neves, n.º 125, em Peabiru-PR, portador da CI/RG n.º 598.145-SSP/PR e do CPF n.º 206.121.929-20; MARINA SABINA PAVESI FACHINI, brasileira, casada com ARLINDO FACHINI, sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei segue no verso			

Documentação assinada digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.141/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projodi/> - Identificador: P:J675 PUFER M6G4Q MN3FB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.141/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projodi/> - Identificador: P:J675 PUFER M6G4Q MN3FB





**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Francisco Emílio Ribeiro Planas**  
**REGISTRADOR - CPF: 086.415.818-12**

MATRICULA <b>36 - 490</b>	DATA <b>19 JUL. 2012</b>	Fls. <b>02</b>	RUBRICA <i>Sm.</i>
------------------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------

MATRICULA  
**36 - 490**

**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

**AV.8/36.490.** PRENOTAÇÃO Nº.265.686 de 11/07/2012. **PACTO ANTENUPCIAL.** Procedo esta averbação para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de **WALDIR JOSE PAVESI e SUELY BASTOS DE OLIVEIRA PAVESI**, lavrada nas Notas do Tabelionato de Itambé-PR, em 06.01.1988, livro 01/EPAN, fls.61(Certidão de 28.10.1996), foi registrada sob nº.14.733, no livro 03 de Registro Auxiliar, em 28.10.1996, no Registro de Imóveis de Peabiru-PR. FUNREJUS isento conforme artigo 3º, inciso VII, letra b, item 06 da Lei nº.12.216/98, alterada pela Lei nº.12.604/99. Arquivo nº.04, pasta 308. Dou fé. Maringá, 19 de julho de 2012. **Emolumentos:- 20,00 VRC igual a R\$.2,82.rod. O Registrador:-** *M. Miralva Souza*  
**Bel. Miralva Souza de Jesus-Escritor**

**AV.9/36.490.** PRENOTAÇÃO Nº.265.687 de 11/07/2012. **ÓBITO.** Nos termos do requerimento de **NELSON JOÃO PAVESI**, assinado em Sertãozinho-PR, em 10.07.2012; acompanhado da cópia autenticada da certidão de óbito nº.725, livro 06-C, fls.027, do Registro Civil de Itambé-PR, arquivados sob nº.23, pasta 307, procedo esta averbação para constar o óbito do usufrutuário **VICENTE PAVESI**, passando o usufruto vitalício, registrado sob nº.05 nesta matrícula, a pertencer na sua totalidade a usufrutuária **AGNESE PAVESI**, que alterou seu estado civil de **CASADA** para **VIÚVA**. Isento do recolhimento do FUNREJUS, conforme artigo 3º, inciso VII, letra "b", item 09 da Lei nº.12.216/98, alterada pela Lei nº.12.604/99. Dou fé. Maringá, 19 de julho de 2012. **Emolumentos:- 60,00 VRC igual a R\$.8,46. rod. O Registrador:-** *M. Miralva Souza*  
**Bel. Miralva Souza de Jesus-Escritor**

**R.10/36.490.** PRENOTAÇÃO Nº.265.688 de 11/07/2012. **PARTILHA.** Conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada nas Notas do Serviço Notarial de Sertãozinho-PR, em 24 de novembro de 2011, livro E-80, fls.175/179, referente a partilha dos bens deixados por falecimento de **IVO PAVEZZI**, a parte ideal correspondente a 12,50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$.7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), foi partilhada na proporção de 3,125% para cada um dos herdeiros-filhos: **ROBINSON PAVEZZI**, brasileiro, casado com **DAIANE APARECIDA COSTA PAVEZZI**, portadora da CI/RG nº.6.469.567-3-SSP/PR e do CPF nº.924.960.089-53, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, juridicamente capaz, residente e domiciliado na Rua Luiz Izelli, nº.28, em Peabiru-PR, do comércio, portador da CI/RG nº.947.037-SSP/MT e do CPF nº.026.226.669-50; **REGINALDO PAVEZZI**, brasileiro, casado com **RAQUEL DINIS DELCONTE FERREIRA PAVEZZI**, portadora da CI/RG nº.5.164.936-2-SSP/PR e do CPF nº.742.475.819-53, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, juridicamente capaz, residente e domiciliado na Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº.2877, Apartamento 304, em Campo Mourão-PR, auxiliar fisco contábil, portador da CI/RG nº.4.800.183-1-SSP/PR e do CPF nº.689.912.319-34; **RODRIGO PAVEZZI**, brasileiro, casado com **SOLANGE ANDRÉIA DE LIMA PAVEZZI**, portadora da CI/RG nº.7.842.354-4-SSP/PR e do CPF nº.037.190.469-23, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, juridicamente capaz, residente e domiciliado na Rua José Dias Aranha, nº.684, em Peabiru-PR, bancário, portador da CI/RG nº.7.079.416-0-SSP/PR e do CPF nº.007.396.179-58; **RENATO PAVEZZI**, brasileiro, casado com **ANA PAULA REZENDE PAVEZZI**, portadora da CI/RG nº.8.596.642-1-SSP/PR e do CPF nº.056.132.979-67, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, juridicamente capaz, residente e domiciliado na Rua Narcisio Nismão, nº.781, em Peabiru-PR, bancário, portador da CI/RG nº.7.079.412-8-SSP/PR e do CPF nº.007.278.329-05, comparecendo como **advogado assistente: HELDER MARTINEZ DAL COL**, inscrito na OAB/PR nº.15.076. FUNREJUS R\$.15,00. ITCMD - Doação, dispensado conforme Declaração nº.201100032761-8 de **Segue no verso**

**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

26.10.2011, e nos termos do disposto no artigo 6º da Lei nº.16.017 de 19.12.2008. Emitida a DOI. Dou fé. Maringá, 19 de julho de 2012. Emolumentos:- 4.312,00 VRC igual a R\$.607,99. rod. O Registrador:- *Helcio Kronberg*  
*Helcio Kronberg*  
**Est. Miralva Souza de Jesus-Escritor**

**AV.11/36.490.** PRENOTAÇÃO Nº.270.461 de 04/12/2012. **CANCELAMENTO.** Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Serviço Notarial e Registro Civil de Sertãozinho-PR, em 24 de novembro de 2011, livro E-80, fls.180/185, procedo esta averbação para constar o cancelamento do usufruto vitalício, registrado sob nº.05 nesta matrícula, tendo em vista a renúncia da usufrutuária **AGNESE PAVESI.** FUNREJUS, isento conforme artigo 3º, inciso VII, item 04, letra "b" da Lei nº.12.216/98, alterada pela Lei nº.12.604/99. GR-PR - Doações - ITCMD, recolheram R\$.1.800,00 referente a 4% sobre o valor de R\$.45.000,00. Dou fé. Maringá, 20 de dezembro de 2012. Emolumentos: 1.078,00 VRC igual a R\$.152,00. rod. O Registrador:-  
*Maria Eliana Ferreira Jacovós-Escritora*  
**Maria Eliana Ferreira Jacovós-Escritora**

**R.12/36.490.** PRENOTAÇÃO Nº.270.461 de 04/12/2012. **VENDA E COMPRA.** Conforme Escritura Pública mencionada na averbação nº.11 acima, os proprietários NELSON JOÃO PAVESI, já qualificado, e sua mulher IRACEMA OSSUCCI PAVESI, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº.5.381.666-5-SSP/PR e do CPF nº.766.051.679-53; MARIA SABINA PAVESI FACHINI, já qualificada, e seu marido ARLINDO FACHINI, brasileiro, comerciante, portador da CI/RG nº.3.267.514-5 SSP/PR e do CPF nº.013.813.509-68, residentes e domiciliados na Rua Uruguai, nº.112, nesta cidade; SALETE CATARINA PAVESI CAEIRO, já qualificada, e seu marido JOSÉ TORREJAI CAEIRO, brasileiro, agricultor, portador da CI/RG nº.1.138.528-SSP/PR e do CPF nº.330.946.919-00, residentes e domiciliados na Rua Trancredo Neves, nº.73, em Itambé-PR; CARMEM PAVESI, residente e domiciliada na Rua Itajai, s/nº., nesta cidade, já qualificada; JOSÉ PAVEZZI, já qualificado, e sua mulher ELZA DE SOUZA CUMANI PAVEZZI, brasileira, do lar, portadora da CI/RG nº.3.994.713-7-SSP/PR e do CPF nº.483.119.799-87, residentes e domiciliados na Rua Souza Naves, nº.948, em Peabiru-PR; ARY PAVESI, e sua mulher ALICE BRITO SOARES PAVESI, brasileira, residentes e domiciliados na Rua Casemiro Radominski, s/nº., em Peabiru-PR, já qualificados; WALDIR JOSE PAVESI e sua mulher SUELY BASTOS DE OLIVEIRA PAVESI, brasileira, do lar, já qualificados; ROBINSON PAVEZZI e sua mulher DAIANE APARECIDA COSTA PAVEZZI, brasileira, do lar, já qualificados; REGINALDO PAVEZZI e sua mulher RAQUEL DINIS DELCONTE FERREIRA PAVEZZI, brasileira, bancária, já qualificados; RODRIGO PAVEZZI e sua mulher SOLANGE ANDRÉIA DE LIMA PAVEZZI, brasileira, do lar, já qualificados; e RENATO PAVEZZI e sua mulher ANA PAULA REZENDE PAVEZZI, brasileira, do lar, já qualificados, todos capazes, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.90.000,00 (noventa mil reais), dando plena, geral e irrevogável quitação, a **EDEMILSON JOSE PALMA**, brasileiro, casado com MARIA INÊZ BRANDÃO PALMA (portadora da CI/RG nº.4.068.308-9-SSP/PR e do CPF nº.566.547.239-53), sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, capaz, residente e domiciliado na Rua Jorge Luiz Formighieri Totti, nº.18, nesta cidade, do comércio, portador da CI/RG nº.4.265.820-0-SSP/PR e do CPF nº.571.382.739-91; e **HÉLIO PALMA JUNIOR**, brasileiro, casado com MARIA ELIANE DA SILVA PALMA (portadora da CI/RG nº.6.991.229-0-SSP/PR e do CPF nº.005.638.729-69), sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, capaz, residente e domiciliado na Rua Pioneiro José Boni, nº.34, nesta cidade, do comércio, portador da CI/RG nº.6.227.393-3-SSP/PR e do CPF nº.003.780.309-30. FUNREJUS R\$.180,00. ITBI recolheram R\$.1.800,00 referente a 2% sobre o valor de R\$.90.000,00. Cadastro fiscal imobiliário nº.37266100. Emitida a DOI. Dou fé. Maringá, 20 de dezembro de 2012. Emolumentos:- 4.312,00 VRC igual a R\$.607,99. rod. O Registrador:-  
*Maria Eliana Ferreira Jacovós-Escritora*  
**Maria Eliana Ferreira Jacovós-Escritora**

**R.13/36.490.** PRENOTAÇÃO Nº.286.231 de 16/04/2014. **HIPOTECA.** Por Cédula de Crédito Bancário Limite para Operações de Desconto de Recebíveis nº.B43730423-8, emitida nesta cidade, em 20 de março de 2014, por **BIA ACESSÓRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº.10.913.646/0001-13, com sede na Rua Rio Segue fls. n.º 03

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Francisco Emílio Ribeiro Planas**  
**REGISTRADOR - CPF: 086.415.818-12**

MATRÍCULA <b>36-490</b>	DATA <b>05 MAIO 2014</b>	Fls. <b>03</b>	RUBRICA <b>6</b>
----------------------------	-----------------------------	-------------------	---------------------

MATRÍCULA  
**36-490**

**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

Itajaí, nº.56, nesta cidade, comparecendo como avalistas e intervenientes garantidores HÉLIO PALMA JUNIOR e sua mulher MARIA ELIANE DA SILVA PALMA; e EDEMILSON JOSE PALMA e sua mulher MARIA INEZ BRANDÃO PALMA, brasileira, técnica em administração, todos já qualificados, arquivada sob nº.13, pasta 805, foi constituída sobre o imóvel objeto desta matrícula HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, à favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ - SICREDI UNIÃO PR/SP, já qualificada, para garantia do pagamento de um limite de crédito, exclusivamente para operações de desconto de "recebíveis", no valor total de R\$.800.000,00 (oitocentos mil reais), com prazo máximo de utilização de 364 dias, a contar da data da cédula, pagável na praça de Maringá-PR. Registro nº.12, Matrícula nº.29.345. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições da cédula. FUNREJUS guia nº.14008967130145700, recolhido R\$.1.600,00, em 04/04/2014, pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis local. Dou fé. Maringá, 05 de maio de 2014. **Emolumentos:- 621,50 VRC igual a R\$.97,57.** rod. O Registrador:-

*Maria Eliana Ferreira Jacovós-Escrevente*

**R. 14/36.490.** PRENOTAÇÃO Nº 337.263 de 04/02/2019. **PENHORA.**  
**EXEQUENTE:** COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR/SP.  
**EXECUTADOS:** BIA ACESSÓRIOS LTDA, EDEMILSON JOSE PALMA, HÉLIO PALMA JUNIOR e MARIA ELIANE DA SILVA PALMA.  
**TÍTULO:** Conforme Ofício nº 1773/2018 de 28/11/2018 e Termo de Penhora, lavrado pela 1ª Vara Cível desta Comarca, em 08 de agosto de 2018, extraído dos Autos nº 0011323-37.2017.8.16.0017 de Execução de Título Extrajudicial, o imóvel desta matrícula foi **penhorado** para garantia da dívida no valor de R\$ 471.625,79 (quatrocentos e setenta e um mil, seiscentos e vinte e cinco reais e setenta e nove centavos).  
FUNREJUS guia nº 32384851-5, recolhido R\$ 963,23 em 08/02/2019 (em conjunto).  
FUNREJUS guia complementar nº 324720051-1, recolhido R\$ 36,37, em 15/02/2019 (em conjunto).  
**Emolumentos: 1.293,60 VRC igual a R\$ 249,67.**  
Maringá, 18 de fevereiro de 2019. O Registrador:-

*Juliana Lopes de Campos-Escrevente*

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
Av. Duque de Caxias, 882 - Torre 2 - Sala 803  
**CERTIFICADO** de dou fé, que estacópia é exata reprodução do original desta serventia, extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.  
Maringá, 18 de fevereiro de 2019.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[www.cri.org.br/confirmaAutenticidade](http://www.cri.org.br/confirmaAutenticidade) o CNS: 08.388-1  
e o código de verificação do documento: **RF47A**  
Consulta disponível por 30 dias

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: PJ5D3 NK7M6 HKKUR 42NKK

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: PJ675 PU7ER M6G4Q MN3FB



**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



**Localização do Lote**



**Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações**

**Zoneamento a que pertence:** ZR2 - Zona Residencial 2  
**Eixo de Comércio e Serviço:** ECSE para a RUA RIO ITAJAÍ

**ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO**

Zona/Eixo	Uso Permitido	Uso Proibido
ZR2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). (6)	TODOS OS DEMAIS USOS.
ECSE	COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS. USOS PERMITIDOS NA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE. PERMITIDOS AS REVENDAS DE GÁS CUJA CAPACIDADE MÁXIMA DEVERÁ SER DETERMINADA DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO CERTIFICADO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS. (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO)	USOS PROIBIDOS NA ZONA QUE PERTENCE E TODOS OS DEMAIS USOS.

**ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

ZONA / EIXO	DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m <sup>2</sup> )	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC.	COEFIC MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)							
						FRONTAL R=RESID C=COMER	LATERAIS					FUNDO	
							< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	< 08 PAV	< 15 PAV	< 20 PAV	> 20 PAV	< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	>02 PAV
ZR2	12 / 300 15 / 360	TÉRR. + 1	1,4	TÉRR. E 2º PAV. 70	3	SEM=DISP COM=1,5	-	-	-	-	SEM=DISP COM=1,5	-	
ECSE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	TÉRR. E 2º PAV. 80	R=3 C=DISP.	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(6) Conforme art.19 da LC888/2011 §2º na ZR2, a construção de 2 residências (geminada ou não), a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá as condições das alíneas "a" e "b" conforme segue: alínea "a": para lotes existentes em parcelamento de solo até 31/12/2009 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 6,00m e área mínima de 150,00m<sup>2</sup>; em esquina ter testada e largura média mínimas de 9,00m e área mínima de 210,00m<sup>2</sup>. alínea "b": para lotes existentes em parcelamento de solo após 01/01/2010 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 8,00m e área mínima de 200,00m<sup>2</sup>; em esquina ter testada e largura média mínimas de 11,00m e área mínima de 275,00m<sup>2</sup>.

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Sílvio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Ariundo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavaí; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em [http://www.maringa.pr.gov.br/artigos\\_relevantes](http://www.maringa.pr.gov.br/artigos_relevantes): 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.



Relatório de Ficha Técnica

<https://geoproc.maringa.pr.gov.br/arcgisproxy/proxy.ashx?http://prox...>

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto N° 921/2021.

### Informações do Lote

**Zona 37**

**Quadra Fiscal: 174**

**Lote: 014**

**Bairro: PARQUE RESIDENCIAL TUIUTI**

**O imóvel possui o seguinte número predial:**

**n° 68 para RUA RIO ITAJAÍ com testada de 14 m. (Testada principal)**

#### Observação:

Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar n° 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o município das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

#### Nota:

Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar n° 951, de 18 de julho de 2013).

Relatório de Ficha Técnica

Data: 18/10/2023 - Hora: 15:33

Fonte das informações: IPPLAM, SEURBH, SEFAZ, Geoprocessamento

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: P-J675 PUFER M6G4Q MN3FB





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ**  
**Estado do Paraná**  
**Exercício: 2023**

**Situação Cadastral**

---

**Imovel**

**Normal**

Cadastro: 37266100

Nome: EDEMILSON JOSE PALMA

Endereço: R. RIO ITAJAÍ, 68 -

Bairro: PARQUE RESIDENCIAL TUIUTI

Cidade: MARINGÁ - PR

