PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4068 – 05/2025

Descrição: LOTE URBANO Nº 09 DA QUADRA “Q” DA PLANTA JARDIM DAS LARANJEIRAS COM 680,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DE 692,00M² - ARAUCÁRIA/PR – MATRÍCULA Nº 7.870

Autos: 0003442-58.2012.8.16.0025



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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*5*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*5*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*8*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*10*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*11*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*12*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*14*
10	*ENCERRAMENTO*	*15*

ANEXOS:

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº 09 da quadra “Q” com área de 680,00m² e área construída total de 692,00m². Localizado na Rua Vereador Valentin Volski, 989, Porto das Laranjeiras, Araucária/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.390.000,00

(Um milhão, trezentos e noventa mil reais)

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 21 de maio de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. A diligência foi acompanhada por ambas as partes, exequente e executado.

Embora na matrícula do imóvel não conste benfeitorias averbadas, no momento da visita foi constatada a existência de benfeitoria mista, comercial residencial.

Segundo a Prefeitura a área construída total é de 692,00m², sendo 120,00m² relativos à parte residencial e 572,00m² de área construída comercial. Cujas informações foram consideradas para elaboração do presente laudo.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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 e comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 09 da Quadra Q, com área de terreno total de 680,00m², com benfeitoria de área total de 692,00m², localizado na Rua Vereador Valentin Volski, 989, Bairro: Porto das Laranjeiras, Araucária/PR.

Número da Matrícula: Nº 7.870 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA/PR

Inscrição Imobiliária: Nº 01.01.00.071.0333

Localização: Latitude: 25°35'11.73"S / Longitude: 49°24'42.47"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

4.1 História

O nome "Araucária" homenageia a árvore araucária, símbolo do Paraná. A cidade foi fundada oficialmente em 11 de fevereiro de 1890, mas sua história remonta ao século XVIII, quando os primeiros colonizadores europeus chegaram à região. A imigração, principalmente de poloneses e ucranianos, desempenhou um papel significativo na formação cultural da cidade. Essas influências ainda são visíveis em festas tradicionais, culinária e arquitetura local.

4.2 Economia

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

4.3 Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano

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

4.4 Turismo e Cultura

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

Araucária

Município do Brasil

Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico	*Araucariense ou araucariano*

Localização



Mapa de Araucária

Coordenadas	25° 35' 34" S 49° 24' 36" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Curitiba
Municípios limítrofes	Balsa Nova, Campo Largo, Contenda, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Mandirituba e Quitandinha
Distância até a capital	29 km
História	
Fundação	11 de fevereiro de 1890 (134 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Gustavo Botogoski (Partido Liberal, 2025–2028)

kronleiloes.com.br 0800 366 1818

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Características geográficas	
Área total	469,166 km²
População total (estimativa IBGE/2022)	151 666 hab.
Densidade	0,4 hab./km²
Clima	subtropical (Cfb)
Altitude	897 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,740 — *Alto*
PIB (IBGE/2011)	R$ 13 209 780 mil
Posição	BR: 41º
PIB *per capita* (IBGE/2019)	R$ 130.033,87

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

As abordagens de valor podem ser:

a) *<u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>*

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) *<u>Abordagem por valores específicos:</u>*

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*

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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:

"O lote de terreno urbano sob nº 09 (nove) da Quadra "Q", da Planta JARDIM DAS LARANJEIRAS, com a área de 680,00m² (seiscentos e oitenta metros quadrados), sem benfeitorias, confrontando-se: pela frente, em 17,00 metros, com a Rua nº 09; pelo lado direito, em 40,00 metros, com o lote 08; aos fundos, em 17,00 metros, com o lote 13; e, finalmente, pelo lado esquerdo, em 40,00 metros, com os lotes 10,11 e 12 da referida Planta. Inscrição Cadastral sob nº 01.1.071.0333."

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

A edificação principal possui destinação comercial e atualmente abriga um hotel com aproximadamente 19 quartos, dos quais apenas um está disponível para locação

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

no momento. Alguns quartos dispõem de banheiro privativo, enquanto outros utilizam banheiro coletivo.

Edificação em alvenaria com três pavimentos, cobertura com telhas de fibrocimento 8mm e idade aproximada de 30 anos. Se encontra em estado regular de conservação, com problemas de infiltração, pintura desgastada e fachada necessitando de reparos.

Térreo: Dividido em refeitório, cozinha e dois banheiros. Na lateral da escada que dá acesso ao outro pavimento há um depósito que se encontrava trancado. Piso com revestimento cerâmico. Vários pontos nas paredes apresentam infiltração, com bolhas e pintura desgastada.

1º Pavimento: Este pavimento contém nove quartos, sendo quatro com banheiro privativo e cinco sem. Há ainda um banheiro grande e coletivo, além de uma área de circulação. Todas as áreas com piso cerâmico, forro de PVC nas partes de circulação e nos quartos o teto é somente pintado.

2º Pavimento: Compreende oito quartos com banheiro individual e uma área de circulação. Neste andar foram observadas algumas rachaduras nas paredes, em cima das portas e debaixo das janelas.

Nos fundos do terreno há uma casa residencial em alvenaria, idade aproximada de 15 anos em bom estado de conservação. O imóvel possui piso cerâmico em todos os ambientes e cobertura com telhas de fibrocimento de 4 mm. Residência dividida em três quartos, sala, cozinha, dois banheiros e uma área nos fundos.

Segundo a Prefeitura a área construída total é de 692,00m², sendo 120,00m² relativos à parte residencial e 572,00m² de área construída comercial. Cujas informações foram consideradas para elaboração do presente laudo.

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.

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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 <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

VF = (VT + VB) *FC

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

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 1.390.276,26 (Um milhão, trezentos e noventa mil, duzentos e setenta e seis reais e vinte e seis centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 398.548,00 (Trezentos e noventa e oito mil, quinhentos e quarenta e oito reais).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria comercial

R$ 653.840,66 (Seiscentos e cinquenta e três mil, oitocentos e quarenta reais e sessenta e seis centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria residencial

R$ 256.887,60 (Duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 1.390.000,00 (Um milhão, trezentos e noventa mil reais).

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 26 de maio de 2025.

Helcio Kronberg

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 466.000,00	516,00	R$ 903,10	Rua Julia Ohpis - Porto das Laranjeiras	https://imobiliariabelonegocio.com.br/comprar-terreno-araucaria-porto-das-laranjeiras-305272.html
2	R$ 1.650.000,00	2549,70	R$647,13	Avenida Alfred Charbet - Vila Nova	https://imoveisaraucaria.com/imovel/venda-lote_terreno-araucaria_pr-vila_nova-canada-imoveis/1972849/4
3	R$ 18.000.000,00	40792,00	R$ 441,26	Rua Ernesto Hasselman	https://www.norvalpa.com.br/imovel/terreno-araucaria-40-792-m/TE0117-INV
4	R$ 475.000,00	456,00	R$ 1.041,67	Rua Rosália Kaminski, 280 - Porto das Laranjeiras	https://www.canadaimoveis.net/imovel/terrenos-residenciais-para-venda/
5	R$ 1.990.000,00	8804,39	R$ 226,02	Rua Leonardo Karas - Porto das Laranjeiras	https://www.canadaimoveis.net/imovel/area-urbana-para-venda/
6	R$ 195.000,00	629,64	R$ 309,70	Rua Catarina Cury Saliba,138 - Porto das Laranjeiras	https://www.poliimoveis.com.br/imovel/3326232/terreno-venda-araucaria-pr-porto-das-laranjeiras

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

GOOGLE EARTH

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON
LEILÕES



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Vereador Valentim Volski **Nº:** 989 **Complemento:**

Bairro: Porto das Laranjeiras **Cidade:** Araucária **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	466.000,00	516,00	903,10	1,00	0,93	0,90	755,90
2	1.650.000,00	2.549,70	647,13	0,98	1,18	0,90	673,51
3	18.000.000,00	40.792,00	441,26	0,97	1,67	0,90	643,32
4	475.000,00	456,00	1.041,67	0,99	0,95	0,90	881,72
5	1.990.000,00	8.804,39	226,02	1,01	1,38	0,90	283,53
6	195.000,00	629,64	309,70	1,02	0,98	0,90	278,62

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	278,62
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	881,72
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	3.516,60
Amplitude total (R$/m2):	603,10
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	150,77
Média aritmética (R$/m2):	586,10
Mediana (R$/m2):	658,42
Desvio médio (R$/m2):	203,350279
Desvio padrão (R$/m2):	250,291849
Variância (R$/m2) ^ 2:	62.646,009594

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.

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,2285

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1811

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 (%) = 42,70

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 435,28

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **586,10**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 736,92

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 25,73

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 25,73

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 498,18

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 586,10

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 674,01

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 680,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 586,10

VALOR TOTAL (R$) = 398.548,00

trezentos e noventa e oito mil, quinhentos e quarenta e oito reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

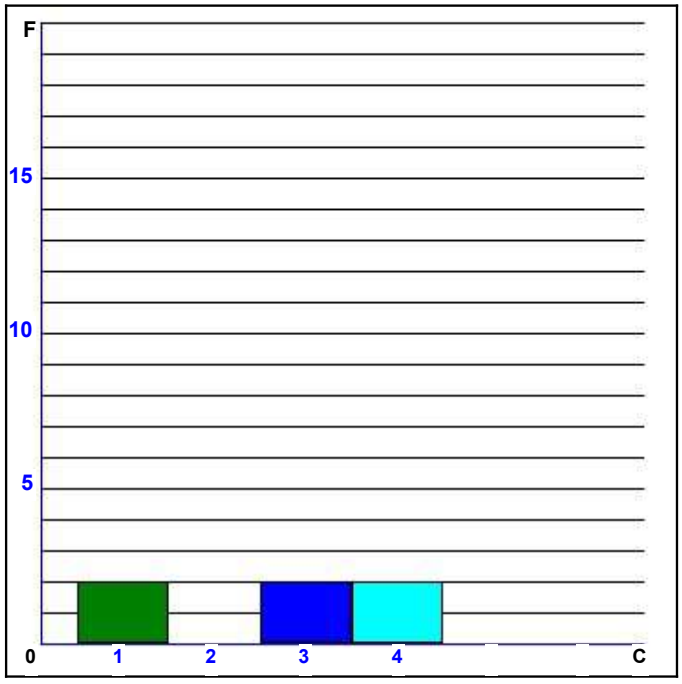
PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

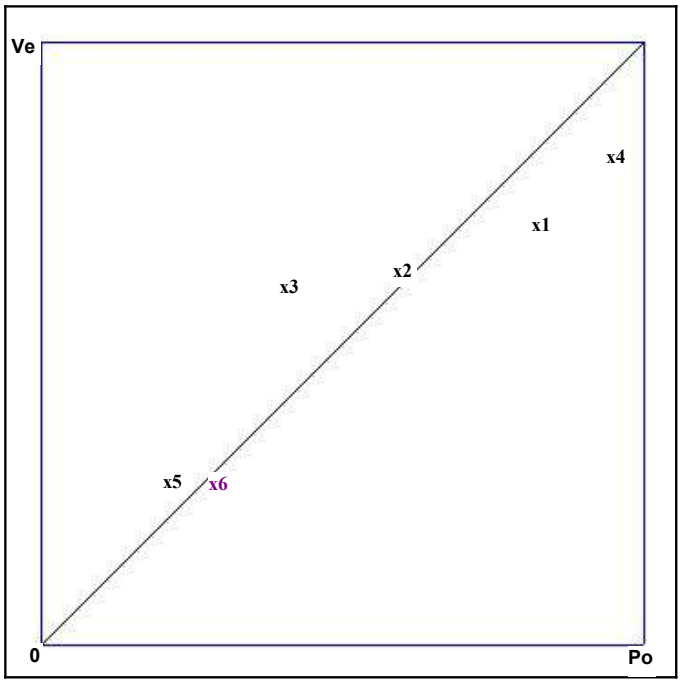
Classe	De:	Até	Freq.
1	278,62	429,39	2
2	429,39	580,17	0
3	580,17	730,94	2
4	730,94	881,72	2

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



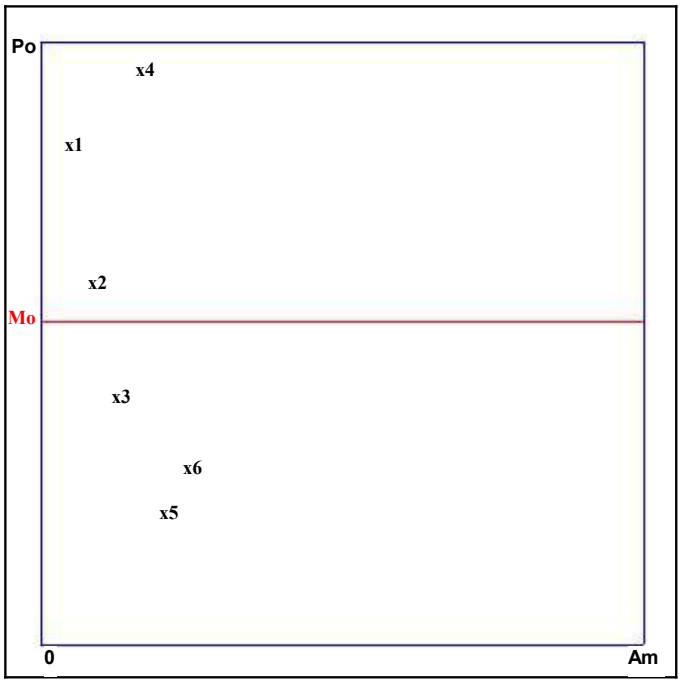
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	903,10	755,90	0,84
2 -	647,13	673,51	1,04
3 -	441,26	643,32	1,46
4 -	1.041,67	881,72	0,85
5 -	226,02	283,53	1,25
6 -	309,70	278,62	0,90

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 594,81

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

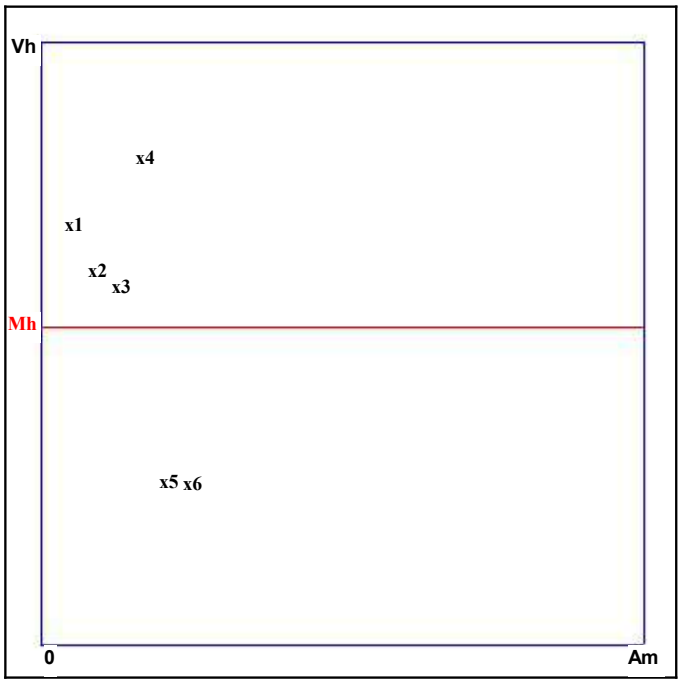
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	903,10	308,286	51,83
2 -	647,13	52,320	8,80
3 -	441,26	153,552	25,82
4 -	1.041,67	446,852	75,12
5 -	226,02	368,791	62,00
6 -	309,70	285,114	47,93

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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) = 586,10

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	755,90	169,796	28,97
2 -	673,51	87,413	14,91
3 -	643,32	57,222	9,76
4 -	881,72	295,619	50,44
5 -	283,53	302,571	51,62
6 -	278,62	307,480	52,46

Data: 26/05/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria Comercial **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Vereador Valentim Volski **Nº:** 989 **Complemento:**

Bairro: Porto das Laranjeiras **Cidade:** Araucária **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 60,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,26

Fator de depreciação (decimal): 0,3474

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 26/05/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 572,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.406,37

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 572,00

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 (%);

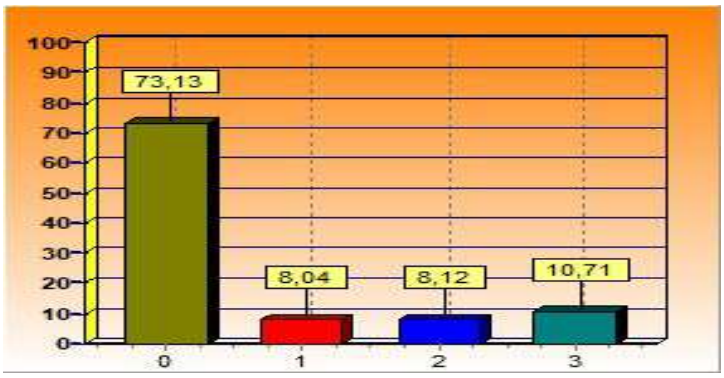
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 653.840,66

seiscentos e cinquenta e três mil, oitocentos e quarenta reais e sessenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 26/05/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria Residen. **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Vereador Valentim Volski **Nº:** 989 **Complemento:**

Bairro: Porto das Laranjeiras **Cidade:** Araucária **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 15,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 30,00

Fator C (estado da construção) (%): 18,10

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 34,07

Fator de depreciação (decimal): 0,6593

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 26/05/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 120,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.418,34

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 120,00

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 (%);

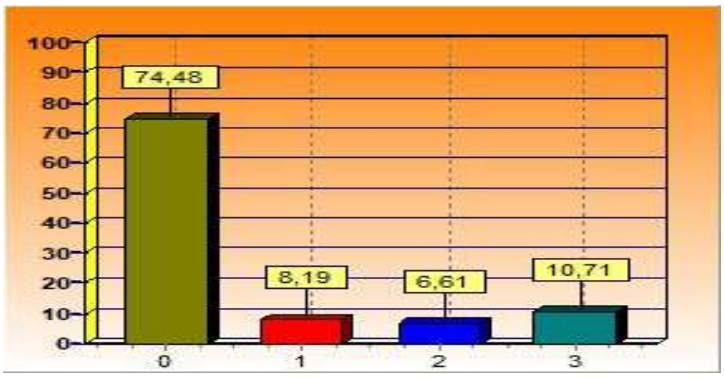
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

74,48 % Custo da construção

8,19 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 256.887,60

duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 26/05/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

FOTOS

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY





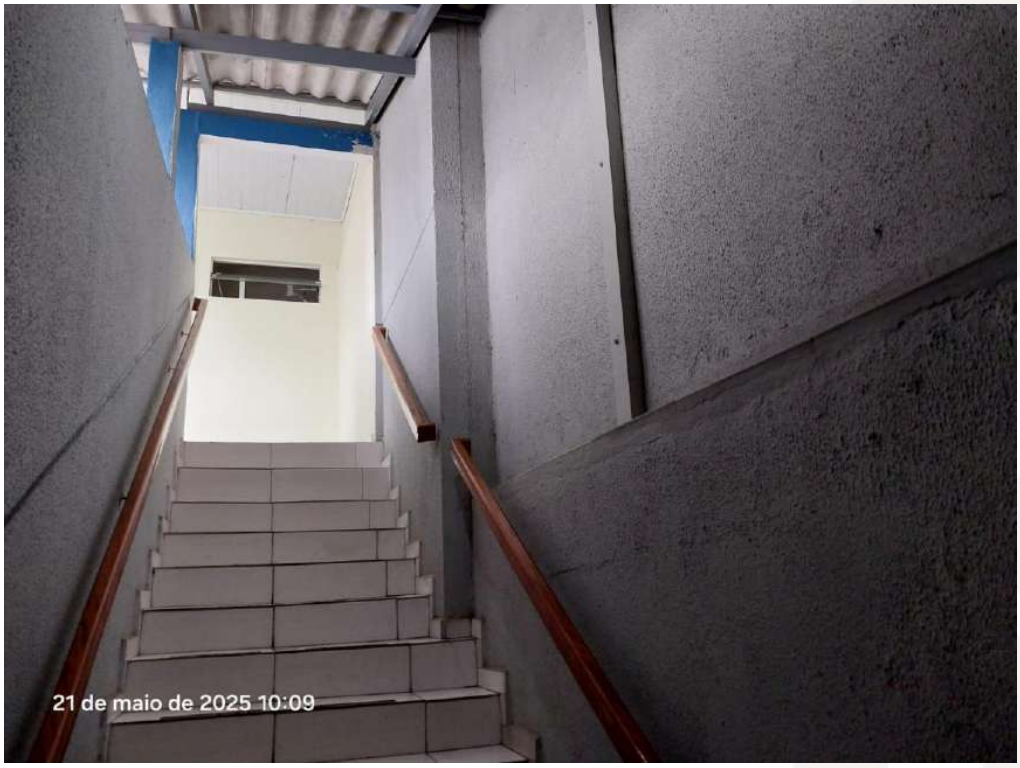
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY





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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY





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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

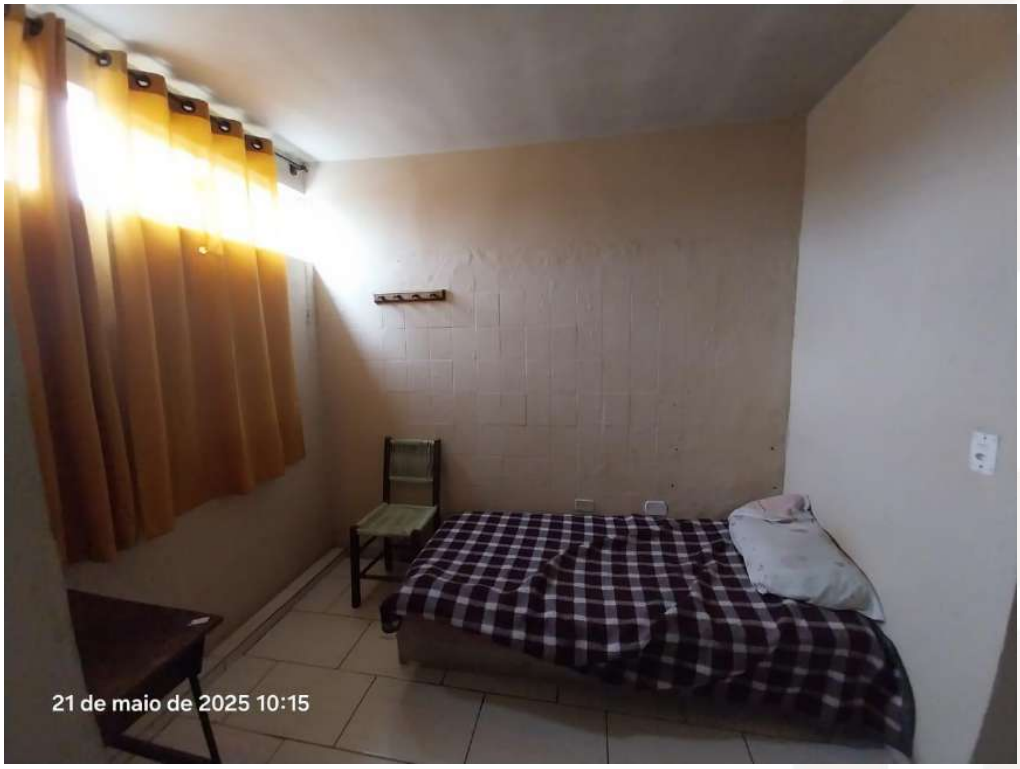
KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES

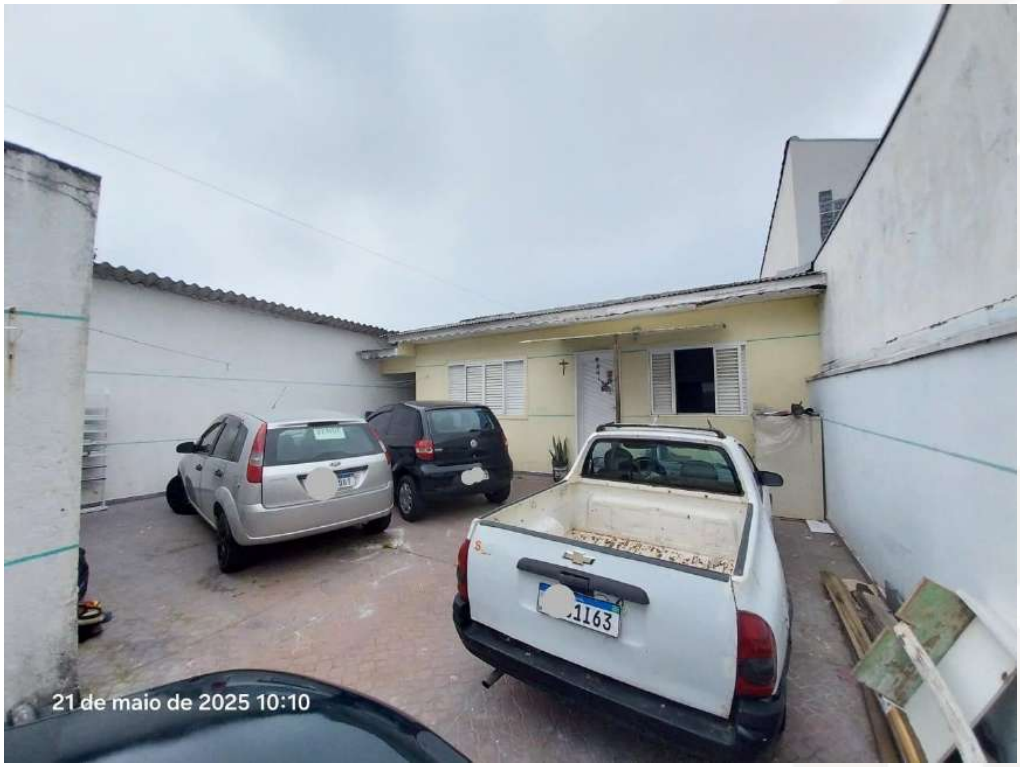






Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

KRON LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

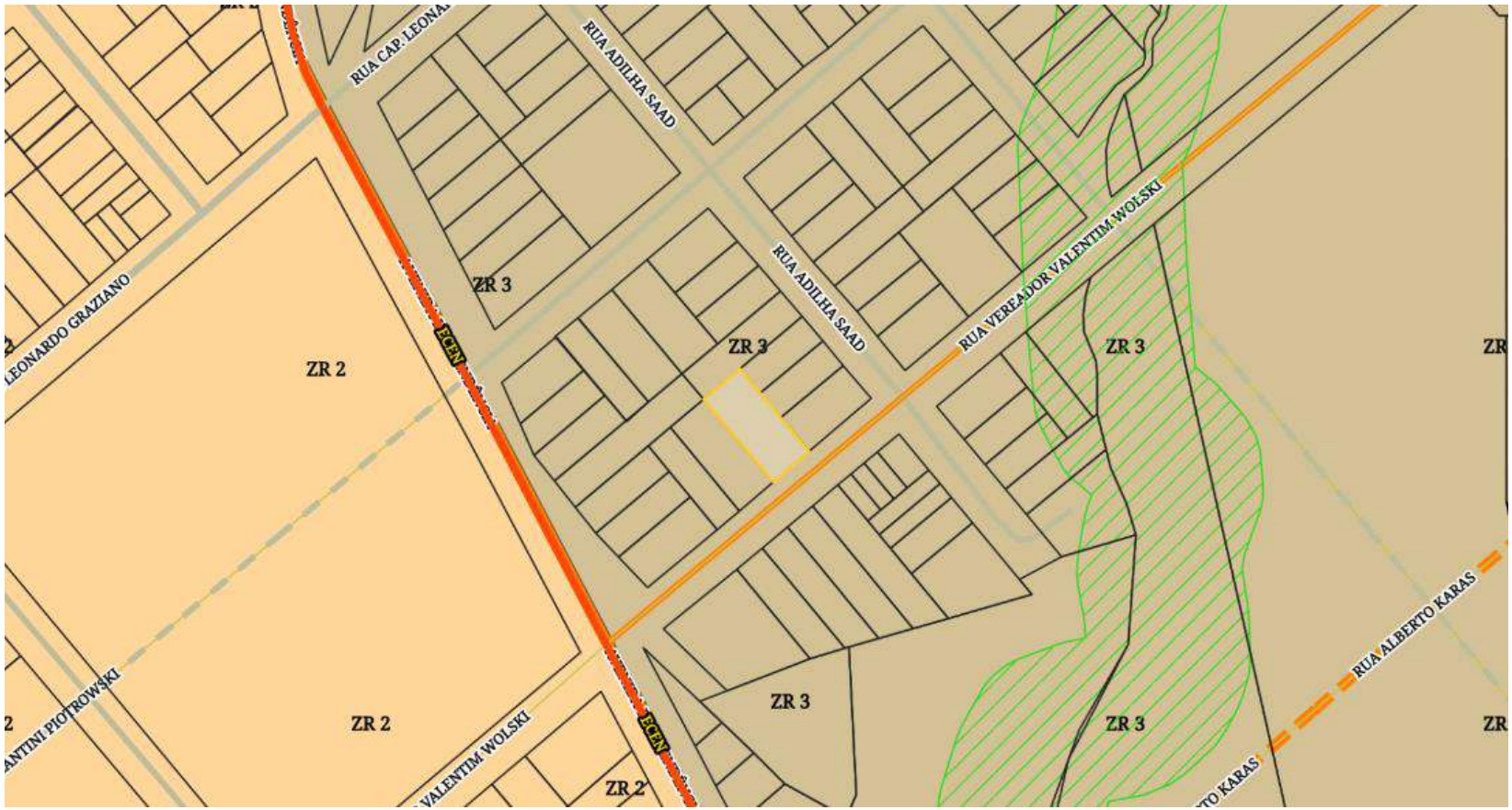
KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO

CROQUI

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
C.N.P.J.: 76.105.535/0001-99
RUA PEDRO DRUSZCZ, Nº 111 - CENTRO - CEP: 83.702-080 Araucária - PR
E-mail:
Home Page: https://araucaria.atende.net

DEPARTAMENTO DE RENDAS MOBILIÁRIAS/ IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO POSITIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS - IMÓVEL Nº 30607/2025

Proprietário: VIVIANE SANTOS DE SOUZA E OUTROS
Inscrição Imobiliária: 01.01.00.071.0333.001 **Matrícula:** 7870
Endereço: RUA VEREADOR VALENTIN WOLSKI **Nº:** 989
Bairro: PORTO DAS LARANJEIRAS
Complemento:
Cidade: Araucária - PR
Loteamento: JARDIM DAS LARANJEIRAS
Quadra: Q **Lote:** 009

Área do terreno (m²):	680,00	**Área Construída Unidade (m²):**	572,00
Valor Venal Total (R$):	2.527.910,23	**Área Construída Total (m²)**	692,00

Finalidade: DIVERSOS POR IMÓVEL

Atendendo solicitação da parte interessada, verificou-se os registros do **DEPARTAMENTO DE RECEITA**, e constatou-se a **EXISTÊNCIA** débitos tributários relativos a inscrição acima descrita. Fica resalvado o direito da Fazenda Publica Municipal cobrar débitos posteriormente constatados, mesmo referente ao período nesta certidão compreendido.

Nota: Caso seu nome não esteja cadastrado nesta repartição, rigorosamente como acima, o mesmo poderá estar em Débito, porque a emitimos da forma como foi requerida.

Araucária PR segunda-feira, 26 de maio de 2025 às 11:11 hs.

Certidão Válida até 25/06/2025

A autenticidade dessa certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (https://araucaria.atende.net) através do código de autenticidade Nº WGT191203-1750-OOHPSUCKTXUHZ-5
Emitida no Portal do Cidadão

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO I.P.T.U - 2025

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

VENCIMENTO DAS PARCELAS		
PARCELA ÚNICA	**10/06/2025**	**2.663,82**
1ª PARCELA	10/06/2025	591,96
2ª PARCELA	10/07/2025	591,96
3ª PARCELA	11/08/2025	591,96
4ª PARCELA	10/09/2025	591,96
5ª PARCELA	10/10/2025	591,96

INSCRIÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO
01.01.00.071.0333.001	11584
PROPRIETÁRIO	**CPF/CNPJ**
VIVIANE SANTOS DE SOUZA E OUTROS	067.392.249-94
RESPONSÁVEL	MATRÍCULA: 7870

A Prefeitura está atualizando o cadastro de contribuinte e imóvel. Confira as informações contidas no carnê.

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA VEREADOR VALENTIN WOLSKI, 989, S/COMPLEMENTO
PORTO DAS LARANJEIRAS
CEP: 83.703-100
LOTEAMENTO: JARDIM DAS LARANJEIRAS
QUADRA: **Q** LOTE: **009**

TRIBUTOS	VALOR (R$)
Imposto Territorial/ Predial	2.959,80
TOTAL EXERCÍCIO	**2.959,80**

SR(A). CONTRIBUINTE,	DATA DE PROCESSAMENTO
CONSTAM DÉBITOS ANTERIORES	08/04/2025

PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO DO IPTU 10/06/2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

INDICAÇÃO FISCAL	EXERCÍCIO
01.01.00.071.0333.001	2025

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²)	ÁREA EDIFICADA RESIDENCIAL (m²)	ÁREA EDIFICADA NÃO RESIDENCIAL (m²)	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)
680,00	120,00	572,00	692,00

TESTADAS: 17,00

UND	TIPO	EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA (%)	IMPOSTO (R$)	TAXA DE ILUMINAÇÃO (R$)	CAT
001	UNIDADE	COMERCIAL	572,00	2.169.640,73	0,1500	2.715,05	0,00	55
002	UNIDADE	RESIDENCIAL	120,00	358.269,50	0,1500	244,75	0,00	55

OBS: SERÃO LISTADOS 10 UNIDADES. VALOR TOTAL DO IMPOSTO E TAXAS DO CARNÊ: **2.959,80**

O carnê do IPTU agora é digital. Baixe o App Atende.net e faça seu pagamento diretamente do seu tablet ou smartphone. É simples, rápido e seguro. E além de gerar mais economia para o seu município, você ainda contribui com a diminuição da emissão de papel.

Prefeitura do Municipio de Araucária
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Prefeitura do Municipio de Araucária
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

IPTU 2025

Documento Municipal de Arrecadação - DAM

IPTU 2025 **PARCELA ÚNICA**

Nome: VIVIANE SANTOS DE SOUZA
Endereço do Imóvel: RUA VEREADOR VALENTIN WOLSKI, 989
Inscrição Imob.: 01.01.00.071.0333.001
Emissão: 08/04/2025 | Vencimento: **10/06/2025**
Juros (R$): 0,00 | Multa (R$): 0,00 | Valor (R$): 2.663,82
PAGÁVEL EM BANCO DO BRASIL, BRADESCO E ITAÚ

11584 Via Contribuinte

IPTU 2025 **PARCELA ÚNICA COM 10% DE DESCONTO**

Inscrição Imob.:	Nome:	Emissão:
01.01.00.071.0333.001	VIVIANE SANTOS DE SOUZA	08/04/2025
Endereço do Imóvel: RUA VEREADOR VALENTIN WOLSKI, 989		Vencimento: **10/06/2025**
PAGÁVEL EM BANCO DO BRASIL, BRADESCO E ITAÚ Via banco		Juros (R$): 0,00
		Multa (R$) 0,00
		Valor (R$) 2.663,82

81700000026 2 63820319202 3 50610202500 0 00000364945 6

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Araucária PREFEITURA
INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

Secretaria Municipal de Fazenda

Inscrição Imobiliária: 01.01.00.071.0333

DATA: 26/05/2025

WEBGEO SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

CONSULTA PRÉVIA PARA VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

A Consulta para Construção é um documento emitido pela Prefeitura do Município de Araucária onde constam as informações sobre os usos e parâmetros construtivos para determinado lote. As informações aqui contidas são de caráter preliminar e não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, citada ou não. (Lei Complementar 26/2020, Arts 24 e 25)

OS ÓRGÃOS COMPETENTES DEVERÃO SER CONSULTADOS EM RELAÇÃO ÀS DIRETRIZES DO SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E FAIXAS DE SERVIDÃO

Inscrição Imobiliária:	01.01.00.071.0333
Data:	26/05/2025
Endereço:	RUA VEREADOR VALENTIN WOLSKI
Número:	989
CEP:	83703100
Bairro:	PORTO DAS LARANJEIRAS
Quadra:	Q
Lote:	009



Zoneamento:

Descrição
ZR3 - Zona Residencial 3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Não foram encontrados Alvarás de Construção para o imóvel. Em caso de dúvidas, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

Não foram encontrados Certificados de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO para o imóvel. Em caso de dúvidas, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

ZONA DE USO E OCUPAÇÃO

ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3

A Zona Residencial 3 (ZR 3) compreende as áreas de transição da ocupação urbana, orientada para comportar dinâmicas de média densidade, visando a promoção da ocupação residencial e o estabelecimento de comércio e serviços de atendimento vicinal e de bairro, devido à proximidade da área central e acesso às redes de infraestruturas urbanas, aos equipamentos comunitários e à capacidade de suporte do meio físico - ambiental à ocupação mais intensiva.

Nome	Quantidade	Observação
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - BASE (A) (G) (M)	5,00	(A) Para as vias que necessitarem de expansão da dimensão da caixa viária, conforme regulamenta a Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, a edificação deverá acrescentar essa metragem ao recuo frontal mínimo. (G) A área de serviços de apoio (guaritas, central de gás, outras) poderão ser implantadas no recuo frontal, desde que não ultrapassem 70m² (setenta metros quadrados) (M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	BÁSICO: 2,5 - MÁXIMO: 3,0	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - BASE	BÁSICO: 65% - MÁXIMO: 60%	
TESTADA (m) - MINIMA	12/8 (P)	(P) Os lotes que já se encontram consolidados com a testada mínima de 08 metros anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.
DIMENSÕES DO LOTE - AREA MIN.	360/120m (Q)	(Q) Os lotes que já se encontram consolidados com a área mínima de 120m² anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.
TESTADA (m) - MÁXIMA	120	
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - TORRE	H/8 (Mín. 2,00m)	
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - TORRE	5,00	
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Compensação Paisagística (E)	(E) A Compensação Paisagística corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes que busca

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Nome	Quantidade	Observação
		melhorar a drenagem urbana, minimizar as ilhas de calor e qualificar a paisagem urbana, a ser regulamentada por lei municipal específica.
FACHADA ATIVA (C)	NÃO	(C) A fachada ativa corresponde aos Usos Mistos no pavimento térreo das edificações, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa.
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - TORRE	BÁSICO: 65% - MÁXIMO: 50%	
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - BASE (M)	0m ou ≥ 1m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	(M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica.
ALTURA MÁX (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	BÁSICO: 14 (D) - MÁXIMO: 14 (D)	(D) A altura máxima ficará subordinada à infraestrutura existente ou à implementação da mesma para suportar o incremento da demanda.
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN.(%)	BÁSICO: 20% - MÁXIMO: 25%	

PARÂMETROS DE USO DO SOLO - Anexo V da Lei Complementar n°25/2020

Usos adequados:

- COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO
- PEQUENO PORTE, MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 200 até 800m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL
- PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- COMUNITÁRIO 1
- MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 1
- PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
- COMUNITÁRIO 2
- MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 2
- PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
- COMUNITÁRIO 3
- PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL VERTICAL
- HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
- HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

- INDUSTRIAL 1
- PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA
- PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 2 (Qualquer Porte)
- SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO

Usos permissivos:

- COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL
- PEQUENO , MÉDIO E GRANDE PORTE (Área Construída acima de 800 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 1
- GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 2
- GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 3
- GRANDE PORTE (Área Construída acima de 200m²)
- INDUSTRIAL 2
- PEQUENO PORTE(Área Construída até 200 m²) e MÉDIO PORTE(Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 1 (Qualquer Porte)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 4 (Qualquer Porte)

Usos proibidos:

- AGROINDÚSTRIAL 1
- ARTESANAL, SEMI-ARTESANAL
- PEQUENO PORTE (Até 200m²)
- AGROINDÚSTRIAL 2
- GRANDE PORTE (Acima de 200m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL
- PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 1
- LOGÍSTICA
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 2
- LOGÍSTICA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO E GÁS
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL
- GRANDE PORTE (Acima de 50 a 200 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL
- MÉDIO PORTE (De 17 a 50 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL
- PEQUENO PORTE (No máximo 16 unidades)
- EXTRAÇÃO MINERAL 1
- AREIA, ARGILA E SAIBRO
- EXTRAÇÃO MINERAL 2
- DEMAIS ATIVIDADES
- HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2
- INDUSTRIAL 3 (Qualquer Porte)
- INDUSTRIAL 4 (Qualquer Porte)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA
- GRANDE PORTE (Área Construída de 800m² até 2.000m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA
- MÉDIO PORTE (Área Construída de 200m² até 800m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

- PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
- PECUÁRIA, PRODUÇÃO AGRÍCOLA E FLORESTAL, AQUICULTURA
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 3 (Qualquer Porte)

VAGAS PARA ESTACIONAMENTO - Anexo VII da Lei Complementar n° 26/2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitações de requerimentos e modelos para aprovação de projetos arquitetônicos podem ser solicitados através do e-mail du.smur@araucaria.pr.gov.br

Plantão Técnico (das 13:00 às 16:00)
(41) 3614-1443 (fixo e whats app)
email: du.smur@araucaria.pr.gov.br
Paço Municipal, 1º andar

Alvará de Construção

Quaisquer obras de construção civil e de infraestrutura, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser iniciadas e executadas após análise e aprovação do projeto e emissão do Alvará de Construção, assim como da concessão de licença por demais órgãos competentes, de acordo com as exigências contidas no Código de Obras Municipal, normas correlatas e regulamentações específicas, sob pena de sanções previstas em lei. O Alvará de Construção terá prazo de validade de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado continuadamente por igual período.

Tapumes e equipamentos de segurança

Os limites do canteiro de obra deverão ser vedados por tapumes com altura mínima de 2,00 m (dois metros) e redes de proteção, os quais não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, mantidos livre no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) para o fluxo de pedestres.

Vistoria Técnica de Conclusão de Obra - CVCO

Concluída a obra, antes do término da vigência do alvará, o proprietário deverá solicitar ao Município o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO da edificação, que deverá ser precedido da vistoria efetuada pelo órgão competente. Para a obtenção do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO, a calçada deverá estar executada nos termos do Decreto Municipal 36.559/2021, bem como deverá estar quitado o ISS relativo à obra.

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

Imagem do Terreno



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 486.2 - Assinado digitalmente por Alexandro Kenor da Silva:03431315950
27/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante de matrícula e carga horária do curso

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza nº 506. CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta
KETLIN DAYANE ANDRADE MACEDO - Escrevente Indicada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR.
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 000754.2.0006402-02

MATRÍCULA - 7870 /1
17 de Maio de 1.982.

Imóvel:- O lote de terreno urbano sob nº 09 (nove) da Quadra "H", da Planta JARDIM DAS LARANJEIRAS, com a área de 680,00 m2 (seiscentos e oitenta metros quadrados), sem benfeitorias, confrontando-se pela frente, em 17,00 metros, com a Rua nº 09; pelo lado direito, em 40,00 metros, com o lote 08; aos fundos, em 17,00 metros, com o lote 13; e, finalmente, pelo lado esquerdo, em 40,00 metros, com os lotes 10, 11 e 12, da referida Planta. Inscrição Cadastral sob nº 01.1.071.0333.001.

Proprietário:- JUAREZ ANTONIO NICHELE, brasileiro, casado, do comércio, identidade 1.192.897-PR, CPF 299.080.519-20, residente e domiciliado em Curitiba.

Registro Anterior:- Compra de ANTONIO JOÃO FRANCESCHI JUNIOR, pelo valor de Cz$ 16.500,00; conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 08 de Maio de 1.979, pelo Tabelião desta Cidade, às fls. 370 do livro nº 143. Devidamente transcrita neste Cartório sob nº .. 13.470, fls. 106 do livro 3-E, feita em 10/06/79. O referido é verdade e dou fé. Eu, Maria Elza Incott Knopik, Datilógrafa, o datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi;

R-1-7870 Data: 17/05/82 Prot. 13.880 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 19 de Abril de .. 1.982, às fls. 152 do livro 187, do Tabelionato desta Cidade; JUAREZ ANTONIO NICHELE, acima qualificado, casado no regime de comunhão parcial de bens, com VILMA VAL NICHELE, brasileira, do lar, identidade 1.299.080-PR, residente e domiciliada em Curitiba, presente a este ato, dando o seu consentimento nos termos do artigo 235 do Código Civil Brasileiro; vendeu o imóvel acima matriculado, a JAIRO SCHOCCARO, brasileiro, casado, contador, identidade 1.443.509-PR, CPF 254.121.839-72, residente e domiciliado em Curitiba; pelo valor de Cz$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), e sem condições. CR:- Cz$ 6.000,00. O referido é verdade e dou fé. Eu, Maria Elza Incott Knopik, Datilógrafa, o datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi;

R-2-7870 Data: 20/01/87 Prot. 23.668 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 30 de Julho de 1.986, pelo Tabelião desta Cidade, as fls. 148 do livro 223; JAIRO SCHOCCARO e sua esposa MARIA JANETE SCHOCCARO, ele acima qualificado, ela brasileira, do lar, identidade 1.771.417-1-PR, CPF 661.515.709-87, residentes e domiciliados em Curitiba; venderam o imóvel constante da presente matrícula, a JOACIR OSNER GRENDEL, brasileiro, solteiro, menor, bancário, identidade 4.244.465-0-PR, CPF 628.934.839-68, neste ato assistido por sua mãe MARIA GAI GRENDEL, brasileira, viúva, professora, identidade 403.350-7-PR, CPF 302.421.749-49, residentes e domiciliados em Caximba, no Município de Curitiba; pelo va-

Segue no Verso:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5D3U-X6GVY-Q5H5U-TANHF

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT6E U97GZ 8Q4K3 U4QVR

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 486.2 - Assinado digitalmente por Alexandro Kenor da Silva:03431315950
27/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante de matrícula e carga horária do curso

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5D3U-X6GVY-Q5H5U-TANHF

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: PJT6E U97GZ 8Q4K3 U4QVR

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

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

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

Página: 2/4

CNM 080754.2 000078

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR.
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - 7870
lor de Cz$ 10.000,00 (dez mil cruzados) e, sem condições. GR-4-ITBI nº 768/86, em 23/07/86, Cz$ 360,00. Custas=Tab.+Pr.=Cz$ 352,30+20%=FP Cz$ 70,46=Total=Cz$ 422,76 (CPC=5%=Cz$ 17,61). O referido é verdade e dou fé. Eu, Rosilene de Fatima Barba Oddes, Oficial Designada, o datilografei e subscrevi:

R-3-7870 Data 29/04/94 Prot. 40.310 COMPRA e VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 15 de Janeiro de 1.994, as fls. 23 do Livro 318, do Tabelionato desta Cidade; JOACIR GOMES GRENZEL, já qualificado, neste ato representado por seu procurador TEODORO CASTILHO DE SOUZA, conforme procuração, vendeu o imóvel desta matrícula a TEODORO CASTILHO DE SOUZA, brasileiro, do comércio, identidade 1.776.478-0-PR, casado no regime de comunhão de bens com ZILDA SANTOS DE SOUZA, brasileira, do lar, identidade 2.064.977-PR, CPF 275 321.869-20, residente e domiciliado desta Cidade, à Rua Julia Ojeda nº 550, Bairro Jardim Araucárias, pelo valor de Cr$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros reais) e sem condições, ITBI nº 0044/94 em 27/01/94 @ 17.000,00. O referido é verdade e dou fé. CB:- 1.485 VRC. Eu, Cleia Maria do Rosario, datilógrafo a datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

AV-4-7870 Data: 20/05/2003 Prot. 59.623 em 14/05/2003 - RETIFICAÇÃO - Nos termos do Requerimento firmado em Araucária a 14 de Maio de 2003, acompanhado de cópia da identidade, devidamente arquivados neste Cartório; fica pela presente retificado o nome da esposa do proprietário do imóvel desta matrícula, constante do R-3-7870 acima, para: ZILDA SANTOS DE SOUZA, que é o correto. Ratificados os demais termos. CB:- ISENTO. Rs 6,30. O referido é verdade e dou fé. Araucária 20/05/2003. Eu, Ivanema Cleli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

AV-5-7870 Data: 20/05/2003 Prot. 59.556 em 05/05/2003 - PACTO ANTENUPCIAL - Nos termos da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada em 15/10/1987 às fls. 069 do livro 002 do Tabelionato desta Cidade, acompanhada de Certidão de Casamento nº 0376 às fls. 376 do livro B-01-Aux., expedida em 02/03/1.993, pelo Cartório de Registro Civil desta Comarca, devidamente arquivados neste Cartório; TEODORO CASTILHO DE SOUZA casou com ZILDA SANTOS DE SOUZA, em 02/06/1986, pelo regime de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial, citada acima, registrada sob nº 4716 do Livro nº 03 de Re-

- segue ficha 2 -

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 486.2 - Assinado digitalmente por Alexandro Kenor da Silva:03431315950
27/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante de matrícula e carga horária do curso

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza nº 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta
KETLIN DAYANE ANDRADE MACEDO - Escrevente Indicada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

CNM:388754.2.0078704

MATRÍCULA:- 7870/2
Registro Auxiliar, em 20/05/2003, deste Ofício. CB:- 20VRC R$ 2,10. O referido é verdade e dou fé. Araucária 20/05/2003. Eu, Ivanema' Cinli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

R-6-7.870 Data 23/10/2017 Prot. 123.862 DOAÇÃO – Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada em 18/10/2017, às fls. 165/168 do Livro 00101-E, do 2º Tabelionato de Araucária-PR; **TEODORO CASTILHO DE SOUZA**, comerciante, e s/m **ZILDA SANTOS DE SOUZA**, camareira, identidade 2.064.977-1-PR, CPF 358.497.629-49, residentes e domiciliados à Rua Vereador Valentim Wolski, 989, Porto das Laranjeiras, Araucária-PR, já qualificados, doaram o imóvel desta matrícula, em partes iguais, a: 1) **VIVIANE SANTOS DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, pedagoga, identidade 9.934.118-0-PR, CPF 067.392.249-94, residente e domiciliada à Rua Vereador Valentim Wolski, 989, Porto das Laranjeiras, Araucária-PR; e 2) **RAFAEL SANTOS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, identidade 13.353.139-4-PR, CPF 114.171.019-06, residente e domiciliado à Rua Vereador Valenti Wolski, 989, Porto das Laranjeiras, Araucária-PR, avaliado em R$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) e sem condições. Emitida a DOI. ITCMD – Declaração nº 20170004455O-4 em 17/10/2017 R$ 14.800,00. FUNREJUS em 17/10/2017 R$ 740,00. CB:- R$ 784,78 VRC 4.312 - Prot. R$ 1,82 VRC 10,00 - Selo R$ 4,49 - ISS 5% - Base de Cálculo R$ 370.000,00. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 17/11/2017. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

AV-7-7.870 Data 06/09/2019 Prot. 134.208 – AÇÃO – Nos termos do Ofício nº 0540/2019 expedido em 05/09/2019 dos Autos nº 0009749-81.2019.8.16.0025, de Ação Anulatória de Negócio Jurídico / Procedimento Comum, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Araucária, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, contendo R. Decisão de 04/09/2019, proferida pela MMª Juíza de Direito Dra. Patrícia Mantovani Acosta, fica pela presente averbada a existência da propositura da Ação Anulatória de Negócio Jurídico / Procedimento Comum, sobre o imóvel desta matrícula, em que são Autores **LETICIA VENTURA ALVES**, identidade 2021690661-RS, CPF 951.505.790-68, **MARCO ANTÔNIO VENTURA ALVES**, identidade 14.520.409-7-PR, CPF 829.493.790-87 e **VERA MARIA VENTURA ALVES**, identidade 6021990687-RS, CPF 965.313.040-49, todos residentes e domiciliados à Rua José de Alencar Guimarães, 850, Santa Quitéria,

segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5D3U-X6GVY-Q5H5U-TANHF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT6E U97GZ 8Q4K3 U4QVR

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 522.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0003442-58.2012.8.16.0025 - Ref. mov. 486.2 - Assinado digitalmente por Alexandro Kenor da Silva:03431315950
27/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Comprovante de matrícula e carga horária do curso

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D5D3U-X6GVY-Q5H5U-TANHF

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:- 7.870
Curitiba-PR, e Réus: **RAFAEL SANTOS DE SOUZA**; **TEODORO CASTILHO DE SOUZA**; **VIVIANE SANTOS DE SOUZA** e **ZILDA SANTOS DE SOUZA**, todos já qualificados, tendo sido atribuído à causa o valor de R$ 442.360,40 (quatrocentos e quarenta e dois mil, trezentos e sessenta reais e quarenta centavos). FUNREJUS nº 14000000005129997-1 em 10/10/2019 R$ 884,72. CB:- R$ 249,67 VRC 1.294 - Pren. R$ 1,93 VRC 10,00 - Arq. R$ 1,35 VRC 7,00 - Selo R$ 4,67 - ISS 5% - FADEP 5% - Base de Cálculo R$ 442.360,40. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 10/10/2019. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

AV-8-7.870 Data: 06/09/2019 Prot. 134.208 – BLOQUEIO – Nos termos mesmo Ofício citado na AV-7-7.870 acima; em que são Autores **LETICIA VENTURA ALVES**, identidade 2021690661-RS, CPF 951.505.790-68; **MARCO ANTÔNIO VENTURA ALVES**, identidade 14.520.409-7-PR, CPF 829.493.790-87 e **VERA MARIA VENTURA ALVES**, identidade 6021690687-RS, CPF 965.313.040-49, todos residentes e domiciliados à Rua João de Alencar Guimarães, 850, Santa Quitéria, Curitiba-PR, e Réus: **RAFAEL SANTOS DE SOUZA**; **TEODORO CASTILHO DE SOUZA**; **VIVIANE SANTOS DE SOUZA** e **ZILDA SANTOS DE SOUZA**, todos já qualificados, fica pela presente BLOQUEADO o imóvel desta matrícula, tendo sido atribuído à causa o valor de R$ 442.360,40 (quatrocentos e quarenta e dois mil, trezentos e sessenta reais e quarenta centavos). FUNREJUS nº 14000000005129997-1 em 10/10/2019 R$ 884,72. CB:- R$ 249,67 VRC 1.294 - ISS 5% - FADEP 5% - Base de Cálculo R$ 442.360,40. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 10/10/2019. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º **7.870**, constante do Livro nº 02 de Registro Geral desta Serventia, CNM: 080754.2.0007870-63, sendo seu conteúdo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel.

O referido é verdade e dou fé.
Araucária/PR, 16 de dezembro de 2024.

CB:- Emolumentos R$ 45,20 - Funrejus R$ 11,32 - ISS R$ 2,25 - FUNDEP R$ 2,25 - Selo R$ 10,00 - Total R$ 71,02.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.r5KNv.m84VK
YHXJf.FN67q
https://selo.funarpen.com.br

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT6E U97GZ 8Q4K3 U4QVR

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: PJVYQ LYSLV BG9M5 VVZRY