

KRON
LEILÕES

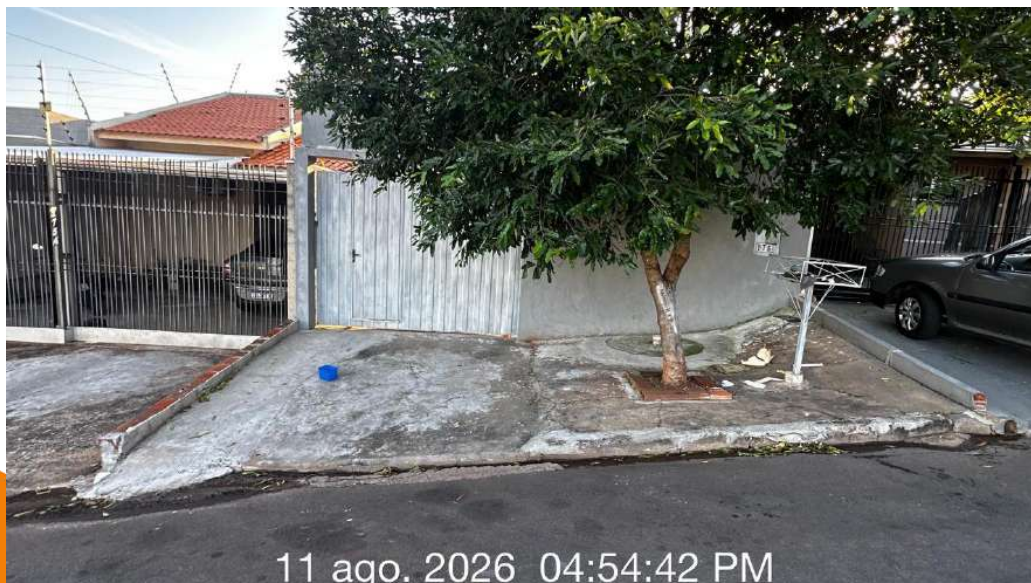


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 5.171 – 08/2026

Descrição: LOTE Nº 04A DA QUADRA 17 DO LOTEAMENTO
PARQUE RESIDENCIAL BELO MONTE COM ÁREA DE
151,88M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 28,05M² -
UMUARAMA/PR – MATRÍCULA Nº 48.226

Autos: 0011225-64.2020.8.16.0173



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 04A da quadra 17 com área de 151,88m² e área construída de 28,05m². Localizado na Rua Wilma Moreira Zanatto, 1750, Parque Residencial Belo Monte, Umuarama/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 127.000,00

(Cento e vinte e sete mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 11 de agosto para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na ocasião da visita não havia ninguém no imóvel, não sendo possível verificar o seu interior.

Ressalta-se que na matrícula do imóvel não consta construção averbada, entretanto foi constatada a existência de uma edificação residencial sobre o imóvel. Conforme o Cadastro Imobiliário fornecido pela prefeitura a área construída é de 28,05m², cuja metragem foi considerada no presente laudo.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 04A da Quadra 17, com área de terreno total de 151,88m², com benfeitoria de área total de 28,05m², localizado na Rua Wilma Moreira Zanatto, 1750, Bairro: Parque Residencial Belo Monte, Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 48.226 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UMUARAMA/PR

Cadastro: 4409510

Inscrição Imobiliária: Nº 00.0196.0017.004A.000

Localização: Latitude: 23°47'27.86"S / Longitude: 53°20'13.18"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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





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

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

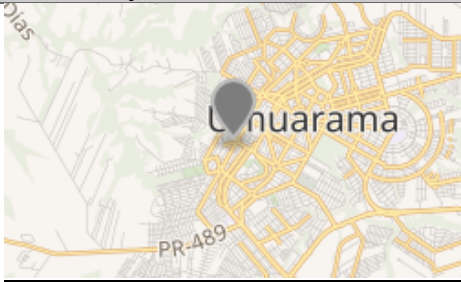
Localizada no noroeste do estado, a uma distância de 580 km da capital (Curitiba) e a 115 km do Paraguai. Está a 430 metros acima do nível do mar, entre a latitude 23° 47' 55 Sul e a longitude 53° 18' 48 Oeste.

Umuarama	
Município do Brasil	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
Gentílico	umuaramense
Localização	
	
Localização de Umuarama no Paraná	





Localização de Umuarama no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Umuarama

Coordenadas	23° 45' 57" S 53° 19' 30" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Umuarama
Municípios limítrofes	Cruzeiro do Oeste, Maria Helena, Mariluz, Perobal, Xambrê, Alto Paraíso, Cafezal do Sul, Ivaté, Douradina, Icaraíma e Alto Piquiri
Distância até a capital	558 km
História	
Fundação	26 de junho de 1955
Administração	
Prefeito(a)	Fernando Scanavaca (Rep., 2025 – 2028)
Vereadores	10
Características geográficas	
Área total IBGE/2019	1.234,537 km²
Área urbana estimativa Embrapa	14,3 km²
População total (estimativa IBGE/2020)	112.500 hab.
Densidade	91,1 hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	430 m



Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,761 — Alto
Posição	BR: 350º PR: 24º
PIB (IBGE/2018)	R\$ 3.390.618,27 mil
Posição	BR: 343º
PIB per capita (IBGE/2018)	R\$ 30.659,36

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*





b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

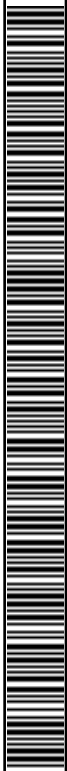
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“IMÓVEL: Lote 04A, subdivisão do lote nº 04, da Quadra nº 17, do loteamento denominado Parque Residencial Belo Monte, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com área de 151,88m², com os seguintes limites e confrontações: “Divide-se: Com a Rua Projetada “C”, no rumo SE 11°02’, numa extensão de 6,75 metros. Com o Lote nº 04B, no rumo NE 84°20’, numa extensão de 22,60 metros. Com o Lote nº 15-N-1, no rumo SE 11°02’, numa extensão de 6,75 metros. Com o Lote nº 03B, no rumo NE 84°20’, numa extensão de 22,60 metros.”.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Não foi possível adentrar ao imóvel, mas constatou-se ser uma edificação em alvenaria de um pavimento com área de 28,05m².

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular





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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

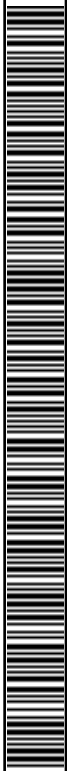
A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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





8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 126.857,38 (Cento e vinte e seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 49.333,66 (Quarenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 77.523,72 (Setenta e sete mil, quinhentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 127.000,00 (Cento e vinte e sete mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 14 de agosto de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 50.000,00	161,00	R\$ 310,56	Rua Verginio Mazzorana - Parque Residencial Belo Monte	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-umuarama-pr-parque-residencial-3034982447.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
2	R\$ 46.000,00	149,50	R\$ 307,69	Quadra 14 - Lote 17-B - Parque Residencial Belo Monte	https://imobiliariamorena.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-belo-monte-em-umuarama-pr/235
3	R\$ 45.000,00	128,00	R\$ 51,56	Quadra 12 - Lote 12-C - Parque Residencial Belo Monte	https://ronieperini.com.br/imovel/terreno-para-venda-em-parque-residencial-belo-monte-umuarama-pr/456
4	R\$ 60.000,00	164,00	R\$ 365,85	Quadra 13 - Lote 01-A - Parque Residencial Belo Monte	https://www.imobiliariauniaoumuarama.com/imovel/terreno-jardim-belo-monte-umuarama-164m2-code-3040
5	R\$ 80.000,00	189,00	R\$ 423,28	Quadra 10 - Lote 10-B - Parque Residencial Belo Monte	https://tavaresimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-residencial-belo-monte-em-umuarama-pr/115
6	R\$ 60.000,00	157,50	R\$ 380,95	Quadra 03 - Lote 07-B - Parque Residencial Belo Monte	https://dpiimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-residencial-belo-monte-em-umuarama-pr/208

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: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK



ANEXO

GOOGLE EARTH





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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 4A - Qd. 17 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Wilma Moreira Zanatto **Nº:** 1750 **Complemento:**
Bairro: Parque Res. Belo Monte **Cidade:** Umuarama **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	50.000,00	161,00	310,56	1,00	1,01	0,90	282,30
2	46.000,00	149,50	307,69	1,00	1,00	0,90	276,92
3	45.000,00	128,00	351,56	1,00	0,96	0,90	303,75
4	60.000,00	164,00	365,85	1,00	1,02	0,90	335,85
5	80.000,00	189,00	423,28	1,00	1,06	0,90	403,81
6	60.000,00	157,50	380,95	1,00	1,01	0,90	346,29

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



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	276,92
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	403,81
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.948,92
Amplitude total (R\$/m2):	126,89
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	31,72
Média aritmética (R\$/m2):	324,82
Mediana (R\$/m2):	319,80
Desvio médio (R\$/m2):	37,162947
Desvio padrão (R\$/m2):	47,682350
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.273,606477

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0045

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6566

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 (%) = 14,68



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 296,09

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **324,82**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 353,55

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,85

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,85

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) = 276,10

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 324,82

LAi = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 373,54

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) = 151,88

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 324,82

VALOR TOTAL (R\$) = 49.333,66

quarenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



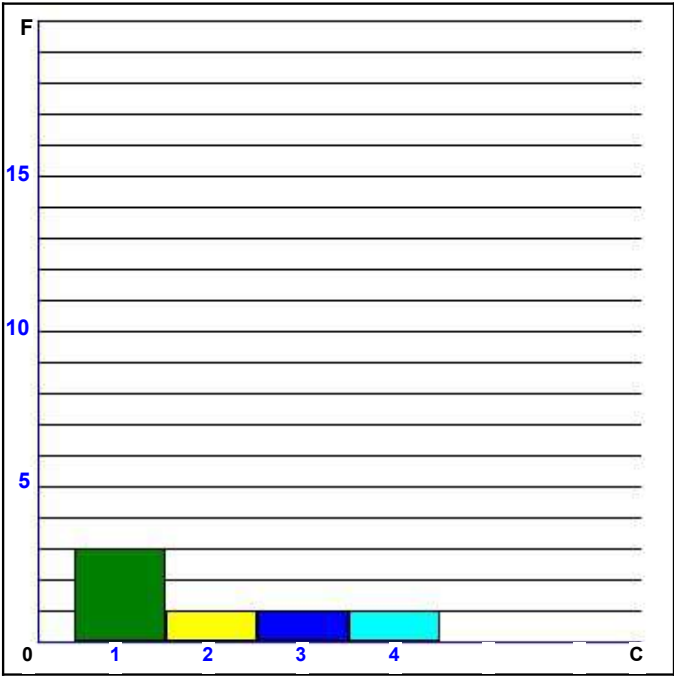
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	276,92	308,64	3
2	308,64	340,37	1
3	340,37	372,09	1
4	372,09	403,81	1

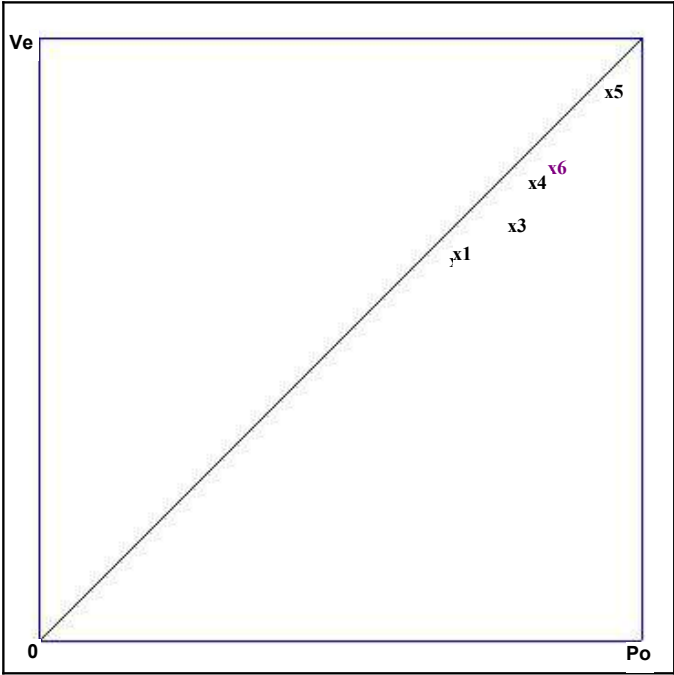


Helcio Kronberg

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 -	310,56	282,30	0,91
2 -	307,69	276,92	0,90
3 -	351,56	303,75	0,86
4 -	365,85	335,85	0,92
5 -	423,28	403,81	0,95
6 -	380,95	346,29	0,91

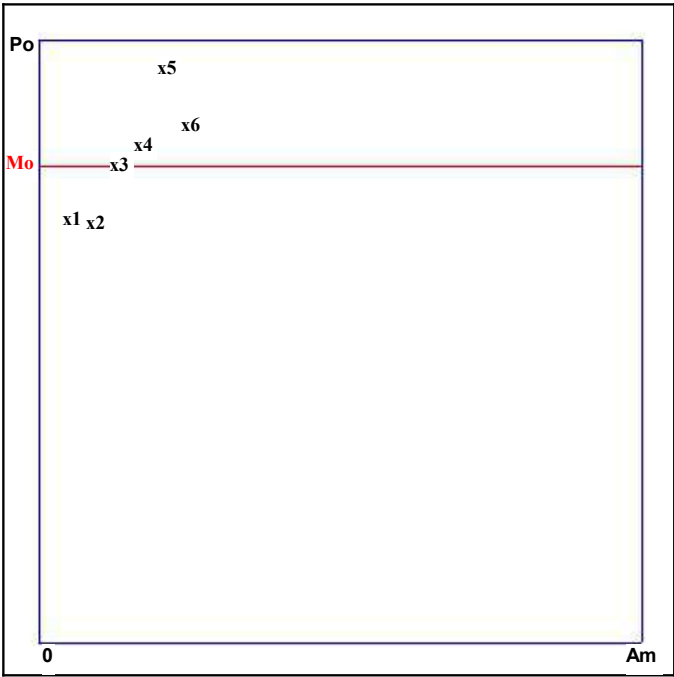


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 356,65

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	310,56	46,091	12,92
2 -	307,69	48,958	13,73
3 -	351,56	5,088	1,43
4 -	365,85	9,204	2,58
5 -	423,28	66,630	18,68
6 -	380,95	24,302	6,81

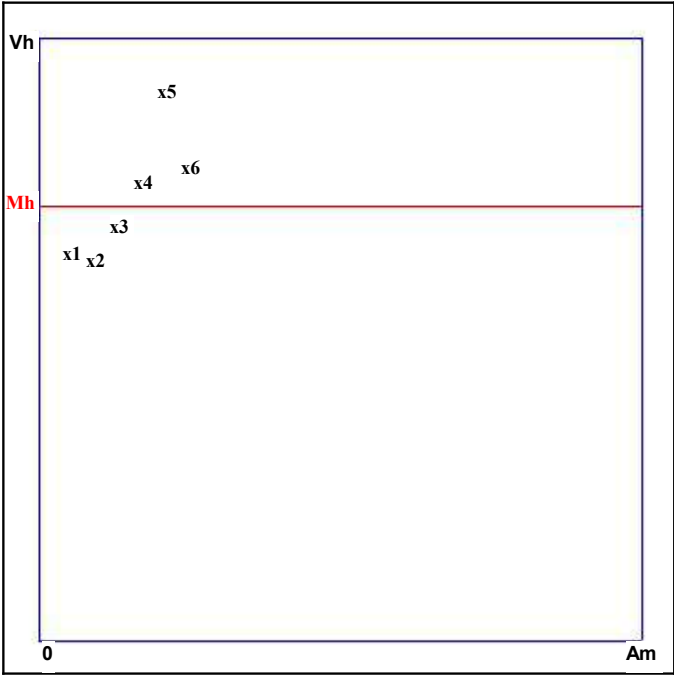


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 324,82

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	282,30	42,522	13,09
2 -	276,92	47,897	14,75
3 -	303,75	21,070	6,49
4 -	335,85	11,034	3,40
5 -	403,81	78,990	24,32
6 -	346,29	21,466	6,61

Data: 14/08/2026 _____

Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Wilma Moreira Zanatto **Nº:** 1750 **Complemento:**
Bairro: Parque Resid. Belo Monte **Cidade:** Umuarama **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) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 10,00
Vida útil total provável (anos): 60,00
Idade em % da vida(%): 16,67
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 39,69
Fator de depreciação (decimal): 0,6031
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: 14/08/2026
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 28,05
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 3.351,28

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 28,05$$

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 (%);

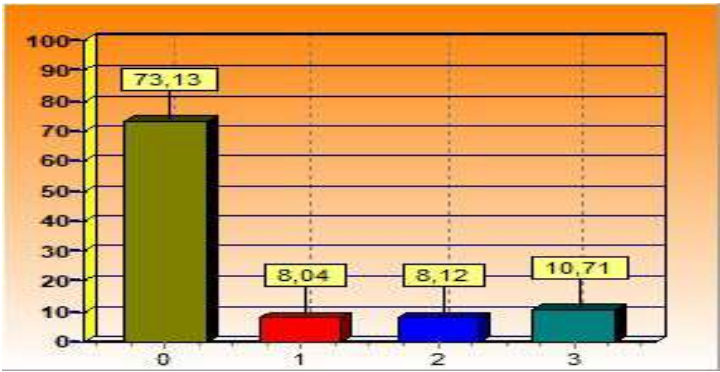
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 73,13 % 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\$): 77.523,72

setenta e sete mil, quinhentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 14/08/2026

Helcio Kronberg

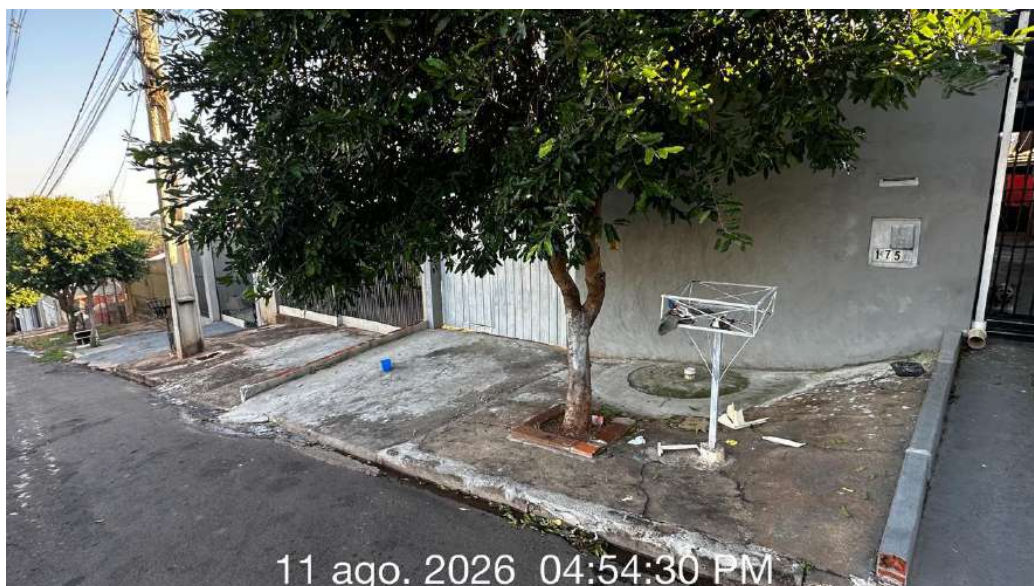
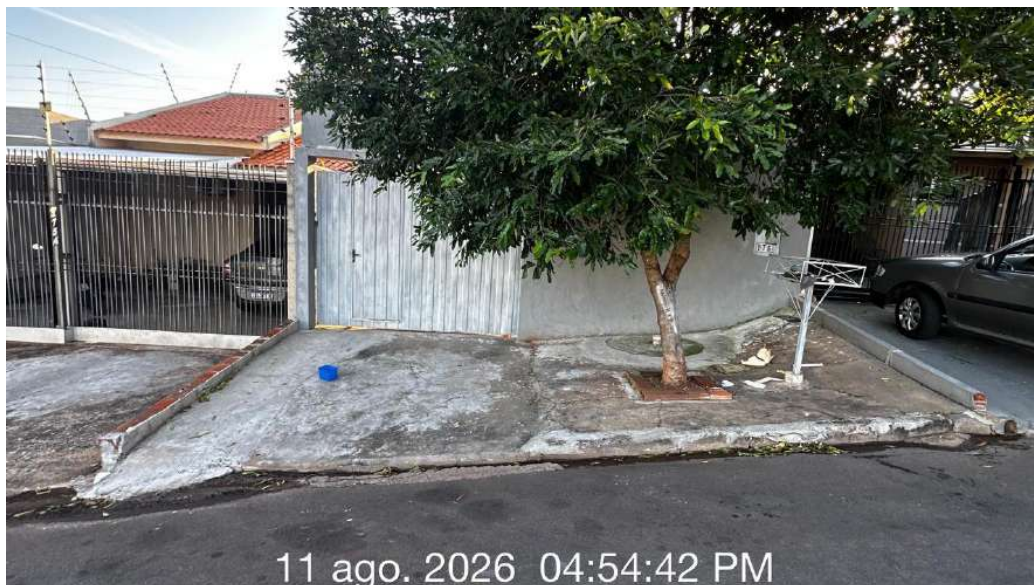


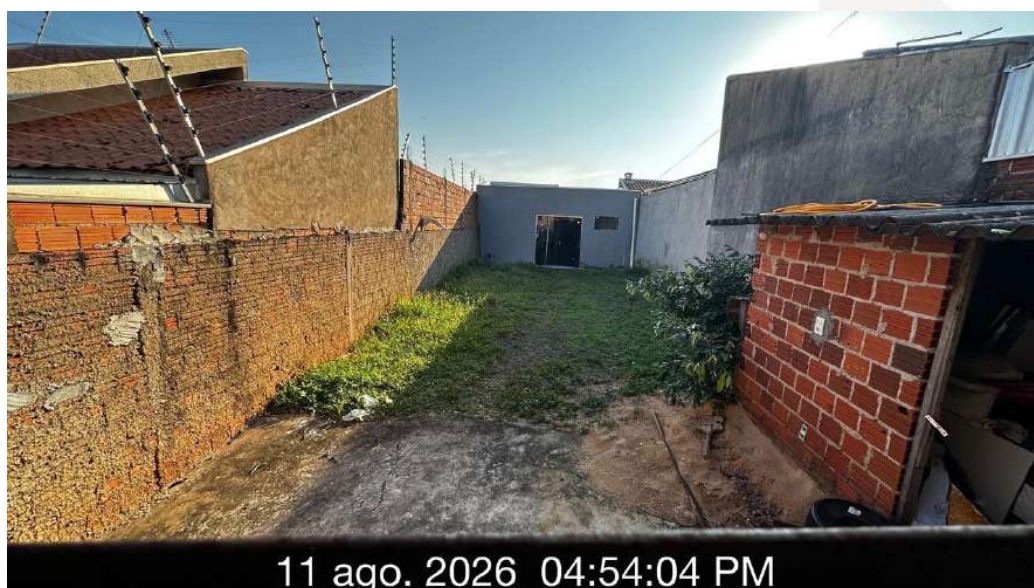
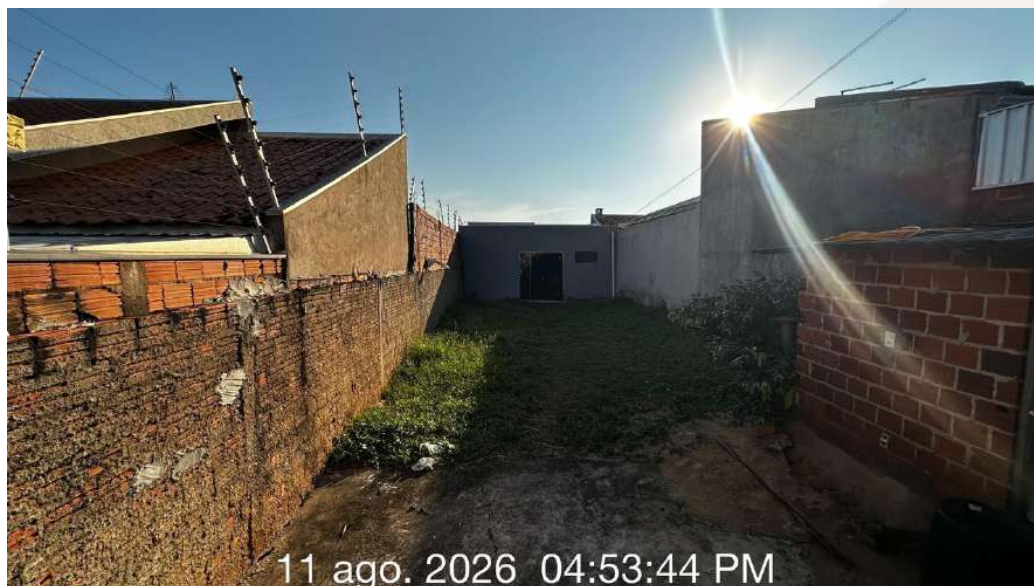
ANEXO

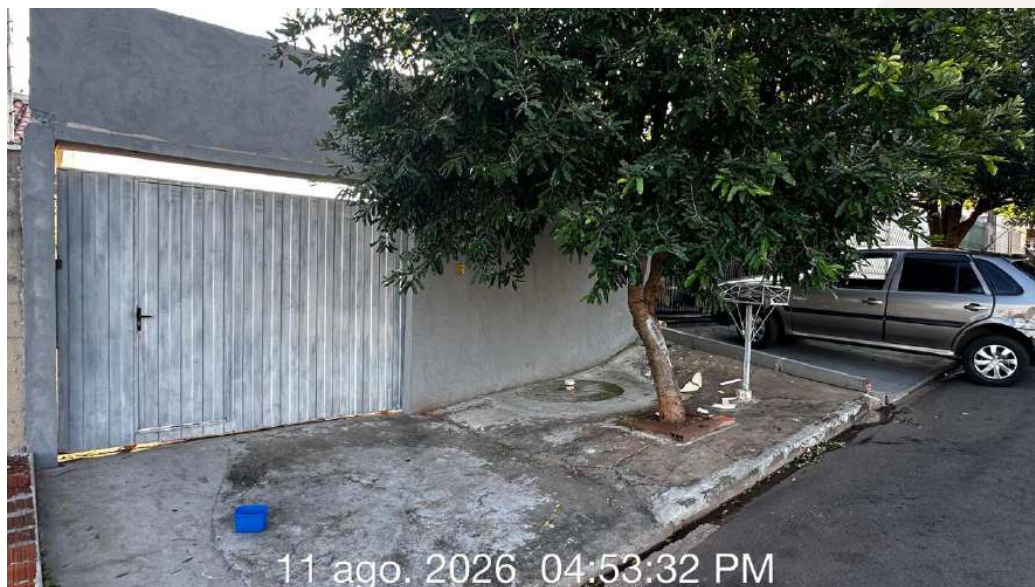
FOTOS



KRON
LEILÕES









ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK





PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 4409510	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 4409500
Distrito: 01 Setor: 0007 Quadra Fiscal: 0017 Lote: 0048 Unidade: 001		

LOCALIZAÇÃO

Quadra Fiscal: 0017 Lote Fiscal: 004A

Logradouro: [1004] RUA WILMA MOREIRA ZANATTO, Nº 1750
Bairro: [196] PARQUE RESIDENCIAL BELO MONTE
Loteamento: [196]

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula: 48.226	Caucionado: Não	Área do Lote: 151,88 m²
Cartório: 1º CRI	Ano Aliquota Progressiva: 0	Área Útil do Lote: 151,88 m²
Livro:	Data de Inclusão: 24/03/2014	Área Privativa: 0,00 m²
Folha:	Data de Alteração: 22/04/2026	Área Comum: 0,00 m²
INCRA:	Tipo de Lote: Urbano	Profundidade: 22,50 m²

Valor Venal Imóvel R\$:

PROPRIETÁRIOS

Principal PRINCIPAL [100,00%]
Proprietário: [105392] ALEXANDRE DO CARMO

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 764	6,75 m²	[1004] WILMA MOREIRA ZANATTO	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Fator Localiz.	1 - 40	Ocupacao	6 - Construido
Sit.Terreno	8 - Uma frente	Sit.Destinacao	11 - Residencial
Pedologia	18 - Normal	Topografia	21 - Plano
Limitacao	26 - Sem cerca/muro	Patrimonio	28 - Particular
Uso do Imovel	31 - Proprio	Imune Isento IPTU	33 - NÃO
Imune Isento TSU	35 - Nao	Esgoto	1 - Sim
Agua	3 - Sim	Iluminacao	5 - Sim
Calcamento	7 - Sim	Limpeza Urbana	9 - Sim
Gal.Pluvial	11 - Sim	Rede Telefonica	13 - Sim
Guias e Sarjetas	15 - Sim	Coleta Lixo	17 - Sim
Área Terreno	1 - 151,88	Testada Imovel	1 - 6,75
Test.Serv.Ilum.Publi	1 - 6,75	Test.Serv.Cons.Calca	1 - 6,75
Test.Serv.Limp.Publi	1 - 6,75	Area Total Construida Anterior	1 - 0
Situação Cadastro	1 - Ativo	Id. Lote Geo	1 - 45079
Fone	1 - 3056-6030 - 9908-4480	CORRESP - Rua/Av	1 -
CORRESP - Numero	1 - 0	CORRESP - Bairro	1 -
CORRESP - Complement	1 -	CORRESP - Cidade/Uf	1 -
CORRESP - Cep	1 - 0	Registro de Imóveis	1 - 1º Ofício
ADMINISTRADORA	999 - Não informado	Desmembra IMP/TAXA?	0 - Não
EXEC FISC - VARA CIV	1 - 1ª Vara Cível	Isenção - Periodo	1 -
Isenção - Processo	1 -	Data da Atualizacao	1 - 11/05/2012
Carta - Entrega	1 - Sim	R.G. - Numero	1 - 0
Aprovação Loteamento	1 - 08/02/2012		



PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS			
Sequência: 1	Tipo: 1 - Casa/Sobrado		Situação:
Tipo Construção	41 - Alvenaria	Sit.Destinação	11 - Residencial
Id.Unidade Geo	1 - 97735	Elementos de Fachada - Novo	1 - Pintura/Textura
Cobertura	29 - Telha	Recuo - Novo	2 - Recuada
Área Total Edificada	1 - 28,05	Posição	37 - Isolada
Coleta de Lixo	29 - So/Alt	Forro - Novo	1 - Inexistente
Projeto Arquitetônico - Novo	5 - Econômico	Caracterização	1 - Casa/sobrado
IDKEY	1 - 82294	Piso	17 - Cerâmica/mosaico
Piscina/SPA	86 - Não	Elevador - Novo	2 - Não
Inst.Sanitária	34 - Interna simples	Inst.Eletrica	55 - Embutida
Tipo Edificação - Novo	1 - Alvenaria	Posição - Novo	1 - Isolada
Est.Conservação	50 - Bom	Sit.Construção	56 - Frente
Fachada	59 - Recuada	Elevador	89 - Não
Caracterização - Novo	1 - Casa/Sobrado	Destinação - Novo	1 - Residencial
Estado de Conservação - Novo	3 - Regular	Piscina/SPA - Novo	2 - Não
Área de Unidade	1 - 28,05	Reves.Externo	81 - Reboco/Textura (Óleo)
Forro	25 - Laje	Estrutura	45 - Concreto
Área Fração	1 - 151,88		
Área Construída: 28,05 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Descoberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²
ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS			
Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	28,05 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²
		Área Total Não Tributada:	0,00 m²
ISENÇÕES			
Código	Isenção		
0	SEM ISENCAO		



Prefeitura Municipal de Umuarama
Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação e Fiscalização
Divisão de Receitas Imobiliárias, Cadastro Imobiliário e Georreferenciamento

Número do Protocolo
PRUM1784658625072
Requerente

BCI - BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO			
Inscrição Imobiliária	Código Auxiliar	Matrícula	Complemento
01.0007.0155.0048	4409510	-	-
Loteamento	Quadra Loteamento	Lote Loteamento	
196 - PARQUE RESIDENCIAL BELO MONTE	0017	004A	

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL			
Endereço	Número de Imóvel	Bairro	CEP
RUA. WILMA MOREIRA ZANATTO	1750	PARQUE RESIDENCIAL BELO MONTE	87501-000

MAPA DE LOCALIZAÇÃO	IMAGEM DO IMÓVEL
	28/02/2020 09:38:31

TESTADAS			
Número Testada	Seção-Lado	Nome do Logradouro	Medida Testada (m)
1	764-D	RUA WILMA MOREIRA ZANATTO	6,75

CARACTERÍSTICAS			
LOTE			
Área do Lote	Área Total Construída	Unidades Construídas	Ocupação do Lote
151,88	28,05	1	Construído
Patrimônio	Destinação	Situação do Terreno	Topografia
Particular	Residencial	Uma Frente	Plano
Pedologia			
Normal			

OBSERVAÇÕES

Terça-feira, 21 de Julho de 2026

O presente **Boletim Cadastral Imobiliário** é emitido exclusivamente para fins de **consulta**, não possuindo validade legal até que seja **conferido e assinado por servidor da Divisão de Receitas Imobiliárias, Cadastro Imobiliário e Georreferenciamento** da Secretaria Municipal de Fazenda.

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: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

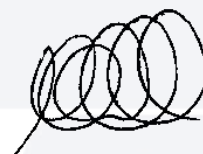


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala



M. **48.226**

Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **48.226**

Data: **07/04/2014**

Ficha: **01**

IMÓVEL: Lote 04A, subdivisão do lote nº 04, da Quadra nº 17, do loteamento denominado **Parque Residencial Belo Monte**, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com área de 151,88 m², com os seguintes limites e confrontações: "Divide-se: Com a Rua Projetada "C", no rumo SE 11°02', numa extensão de 6,75 metros. Com o Lote nº 04B, no rumo NE 84°20', numa extensão de 22,60 metros. Com o Lote nº 15-N-1, no rumo SE 11°02', numa extensão de 6,75 metros. Com o Lote nº 03B, no rumo NE 84°20', numa extensão de 22,60 metros".

Proprietário: **DEVANIR PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, construtor, portador da CI. RG. nº 4.249.393-7-SSP-PR, inscrito no CPF nº 570.940.209-53, residente nesta cidade de Umuarama-PR. **O proprietário declara que o referido imóvel não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, sob penas da sanção prevista no artigo 299, do Código Penal e artigo 50 da lei nº 6.766/79, lei 4.591, de 16/12/1964 ou no Decreto Lei 58, de 10/12/1937, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração.** Registro anterior nº 03 e Av-04 e 05 (datados de 07/04/2014), da matrícula nº 43.271, Livro 02-RG, desta Serventia.

Av-01-48.226

-Prenotado sob nº 193.267 em 28 de março de 2014, no livro 1-L. A presente matrícula foi aberta a requerimento datado de 20 de março de 2014, firmado pelo Sr. Devanir Pereira da Silva, com firma reconhecida no 1º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 9,42. Umuarama-PR, 07 de abril de 2014. afoi A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-02-48.226

-Prenotado sob nº 195.228 em 30 de julho de 2.014, no livro 1-L. **VENDA E COMPRA** - Consoante Escritura Pública de Venda e Compra datada de 25 de julho de 2.014, do 1º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR (livro 353-N; folhas 172/174); Sr. **DEVANIR PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, construtor, portador da CI. RG. nº 4.249.393-7-SSP-PR, inscrito no CPF nº 570.940.209-53, residente nesta cidade de Umuarama-PR; **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula ao Sr. **ANTONIO PASCOAL MARTINS**, brasileiro, maior, capaz, técnico em segurança do trabalho, portador da CI. RG. nº 17.892.950-5-SSP-SP, inscrito no CPF nº 424.279.089-91, casado sob o regime de comunhão parcial de bens (posterior à lei 6.515/77) com a Sra. **IVONE REGINA JACOM MARTINS**, brasileira, maior, capaz, do lar, portadora da CI. RG. nº 20.214.503-7-SSP-SP, inscrita no CPF nº 094.567.538-08, residentes nesta cidade de Umuarama-PR; pelo valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais). Condições: As da Escritura. ITBI guia nº 4688 recolhida em 29/07/2.014 no valor de R\$ 380,00 (valor base de cálculo: R\$ 19.000,00 - 2%) e Certidão de Quitação nº 2575/2014 datada de 30/07/2.014, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 22/07/2.014 no valor de R\$ 38,00. Certidão Negativa de Débitos nº 18697/2014 expedida em 25/07/2.014 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro nº 1-4409510). Certidões Negativas (Cível) expedidas em 23/07/2.014 pelo Cartório Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial desta Comarca de Umuarama-PR. Certidão Negativa nº 12623/2014 expedida em 22/07/2.014 pela Justiça do Trabalho 9ª Região em Umuarama-PR. Certidão Negativa de Distribuição, Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais expedida via internet em 25/07/2.014 pela Justiça Federal 4ª Região. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 12111304-06 expedida via internet em 25/07/2.014 pela Secretaria de Estado da Fazenda. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 25/07/2.014 pela

segue no verso

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: PJSK5 9HRZA B8329 H8YLU

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: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Verso da Ficha Nº

01 da matrícula nº 48.226 - Lvº. 02 - RG



Secretaria da Receita Federal; todas em nome do vendedor. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 2.835,00 VRC = R\$ 445,09. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 22 de agosto de 2.014. ik / ccmds. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-03/M-48.226

-Prenotado sob nº 202.938 em 19 de novembro de 2015, no livro 1-N.

VENDA E COMPRA - Consoante Escritura Pública de Venda e Compra datada de 10 de novembro de 2015, do 1º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR (livro 0376-N; folhas 059/061); o Sr. ANTONIO PASCOAL MARTINS e s/m Sra. IVONE REGINA JACOM MARTINS, brasileiros, maiores, capazes, casados sob o regime de comunhão parcial de bens (posterior à lei 6.515/77), ele aposentado, portador da CI. RG. nº 17.892.950-5-SSP-SP, inscrito no CPF nº 424.279.089-91, ela do lar, portadora da CI. RG. nº 20.214.503-7-SSP-SP, inscrita no CPF nº 094.567.538-08, residentes nesta cidade de Umuarama-PR; **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula ao Sr. **ALEXANDRE DO CARMO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, técnico em agropecuária, portador da CI. RG. nº 10.222.043-9-SSP-PR, inscrito no CPF nº 044.234.089-37, residente nesta cidade de Umuarama-PR; pelo valor de R\$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais). Condições: As da Escritura. ITBI guia nº 12018 recolhida em 19/11/2015 no valor de R\$ 510,00 (valor base de cálculo: R\$ 25.500,00 - 2,00%) e Certidão de Quitação nº 4694/2015 datada de 03/12/2015, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 10/11/2015 no valor de R\$ 51,00. Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos nº 29183/2015 expedida em 10/11/2015 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro nº 1-4409510). Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais nºs 013915298-40 e 013915325-30 expedidas via internet em 10/11/2015 (válida até 09/03/2016) pela Secretaria de Estado da Fazenda. Certidões Negativas de Ações Trabalhistas do 1º Grau nºs 2015.1.10-8685d475 e 2015.11.10-43a96cfd expedidas em 10/11/2015 pela Justiça do Trabalho 9ª Região. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedidas via internet em 10/11/2015 (válida até 08/05/2016) pela Secretaria da Receita Federal. Consultas Negativas emitidas em 10/11/2015 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, todas em nome dos vendedores. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 3.510,00 VRC = R\$ 586,17. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 11 de dezembro de 2015. gos/acq/ccmds. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-04/M-48.226 - Protocolo nº 271.083 em 07 de outubro de 2025, no livro 1-AA. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora assinado digitalmente em 26/09/2025, pela MMª Juíza de Direito Drª Máira Junqueira Moretto Garcia, da 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama - PROJUDI, extraído do processo nº 0011225-64.2020.8.16.0173 - Execução Fiscal; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como exequente: **MUNICÍPIO DE UMUARAMA** (CNPJ nº 76.247.378/0001-56); como executado: **ALEXANDRE DO CARMO** (CPF nº 044.234.089-37). Valor da causa: R\$ 2.331,04 (dois mil e trezentos e trinta e um reais e quatro centavos). Funrejus e Emolumentos: Justiça Gratuita. SELO DIGITAL: SFRILJXVP.33336-mx5IU.1226q. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 21 de outubro de 2025. ghb/katss. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSKS 9HRZA B8J29 H8YLU

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: PJSXA TMFFN 2V4M4 8H6JK