



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - COMERCIAL -

IMÓVEL: COMERCIAL

**Nº DA MATRÍCULA: 5914
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO 2º
OFÍCIO DE UMUARAMA**





SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	OBJETIVO	4
3.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
4.	PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....	4
5.	PREMISSAS.....	5
6.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
7.	BENFEITORIAS	13
8.	DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....	13
09.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	14
10.	CONTEXTO URBANO	14
11.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
12.	AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	17
13.	CONCLUSÃO	20
14.	ANEXOS.....	21
14.1	DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)	
14.2	MATRICULA DO IMÓVEL.....	
14.3	VISITA TÉCNICA	
14.4	CERTIDÃO DE IPTU	
14.5	FICHA DE AVALIAÇÃO	
15.	RESPOSTA QUESITOS	38
16.	BIBLIOGRAFIA	41
17.	FONTES DE PESQUISA	42

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





18. CURRÍCULO AVALIADOR43

19. ENCERRAMENTO44

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: PJLGP UN5BJ FD2AR FMNCK



1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação Exmo. Sr. Pedro Sergio Martins Junior Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Umuarama, no **Processo nº: 0005279-19.2017.8.16.0173**, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel – **venda à vista**.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matricula nº 5914

Registro de Imóveis da Comarca do 2º Ofício de Umuarama-PR e

IMÓVEL: de aproximadamente 863,10 m² de área construída e seu terreno em sua totalidade de 1.241,25 m², localizado em uma região comercial, na Avenida Tiradentes, nº 2660, Quadra 052B, Lote 01, 02 e 03, Zona 2, Umuarama – PR, suas respectivas dimensões são de 31,00 metros de frente para a Avenida Tiradentes por 40,06 metros de extensão de frente aos fundos.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

ESPÓLIO DE GEVALTER RESENDE

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





5. PREMISSAS

O imóvel, objeto deste estudo, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos Documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Este trabalho constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado na Av. Tiradentes, 2660 – Restaurante Brasa Grill – Zona 2 - Umuarama - PR, registrado sob a matrícula de nº 5914 (2º Cartório de Registro de Imóveis de Umuarama), nos seguintes termos:

“Datas de terras sob nº 01,02 e 03, da quadra nº 52-B, zona 02, desta cidade com área total de 1.241,25 m², imóvel este, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº. 5914, Livro 02 – REGISTRO GERAL, do C. R. I, 2º Ofício, da Comarca de Umuarama-PR.”

Área edificada de aproximadamente 863,10 m², com área total de 1.241,25 m² e as seguintes divisas e confrontações, 31,00 metros frente para Avenida Tiradentes, 40,06 metros frente para a Avenida Rio Grande do Sul e 40,06 frente para a Rua Travessa Altônia, seu formato é regular.





AV. RIO GRANDE DO SUL X AV. TIRADENTES



FRENTE AV. TIRADENTES



LATERAL TRAVESSA ALTONIA

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR



CALÇADA FRENTE



LATERAL TRAVESSA ALTONIA



ENTRADA ESTACIONAMENTO

*(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR*





ESTACIONAMENTO



PORTA DE ACESSO



SALÃO

*(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR*





BANCADA



SALA



BANHEIRO 1

*(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR*





BANHEIRO 2

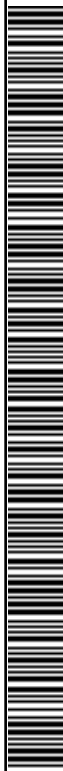


PISO SALAO



TETO SALAO

*(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR*





COZINHA



AREA DE CHURRASQUEIRA



AREA DE DEPOSITO

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





CENTRAL DE GÁS



CENTRAL DE ENERGIA SOLAR



MAQUINA EXTERNA DE VENTILAÇÃO

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





7. BENFEITORIAS

- Estrutura em alvenaria;
- Possui revestimento de piso em cerâmica;
- Janelas e portas de vidro;
- Os banheiros são revestidos com cerâmica e pintura PVA;
- Teto em forro de PVC;
- Pintura PVA lisa;
- Estacionamento com pedra brita;
- Possui um sistema de energia da Solar Renovigi – Instalado pela empresa BIONOVA;
- Possui central de gás;
- Possui portão de acesso e grades externas;

8. DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula “Certidão de Inteiro Teor”
- Certidão Cadastral do Imóvel – IPTU – **Contribuinte nº 278100**
(Inscrição única).

<https://servicos.umuarama.pr.gov.br/portal-contribuinte/consulta-cadastral>

Obs.: Para efeito de avaliação, será utilizada a área construída no cadastro imobiliário do imóvel nº 278100 de 863,10 m² respectivamente, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





9. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel comercial, foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel como um todo, acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em ordem, sem comprometimento de sua habitabilidade.

A vistoria foi realizada no dia 03/12/2024 iniciando às 09:00 horas. Na data e hora da vistoria, o imóvel encontra-se ocupado, (locatário) Sr. **SERGIO MANOEL DE ALMEIDA**;

Acompanharam a vistoria o Dr. **ADEMIR DA SILVA FILHO** e o Assistente Técnico **MARLLON DE OLIVEIRA BABOLIM** da parte Exequente e o Sr. **GEVALTER SAMPAIO REZENDE** da parte Executada.

Trata-se de imóvel uso exclusivamente comercial, de padrão construtivo normal, construído há aproximadamente 10 anos. Seu estado de conservação geral apresenta-se entre **Regular e Reparos Simples**, quando a atividade de manutenção eventual ou periódica mantém boa aparência e condições normais de uso, requerendo intervenções em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais.

Sobre o terreno, com localização privilegiada de esquina, frente para uma Avenida com grande fluxo de veículo e possui uma excelente topografia.

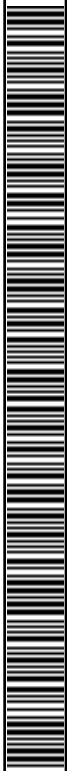
10. CONTEXTO URBANO

O bairro onde se localiza o imóvel Zona 2 é um bairro tradicional da cidade de Umuarama, sendo uma área residencial nas vias comuns e em suas vias principais voltadas ao comércio da cidade, mais procurado pelas classes média e alta.

O imóvel está situado na Avenida Tiradentes, dotado de todos os melhoramentos públicos e infraestrutura urbana completa, bem servido de transporte público com linhas de ônibus. Tem como característica ser um bairro que abriga diversos tipos de serviços.

O imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo é Classificado como “Zona de Comércio e Serviços”, administrado pela Prefeitura Umuarama, Setor 0002, Quadra 052B, Lote 0039, sendo o zoneamento de acordo com a Lei nº 441/17 classificado como ZCS1.

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





CROQUI

LEI COMPLEMENTAR Nº 441, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2017 - DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ZONEAMENTO - E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANEXO X - TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (ZC31)

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
HABITACIONAL	H3 H5	H2	H1 H4
COMUNITÁRIO	C1 C2	C3	C4
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1	CS2	-
INDUSTRIAL	-	I1	I2
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m²)	250		
Área Mínima do Lote de Esquina (m²)	300		
Taxa de Ocupação máxima (%)	70		
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	21,0		
Número de Pavimentos	30		
Altura Máxima (m)	120		
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	20		
Afastamentos Mínimos (com abertura)	Lateral	1,5	
Fundo	1,5		
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de quadra	10	
Esquina	12		

1 - H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / C1: atendimento direto e funcional / C2: concentração de pessoas / C3: alta concentração de pessoas / C4: atividades de grande porte / CS1: comércio e serviço vicinal; comércio e serviço de centralidade / CS2: comércio e serviço regional; comércio e serviço específico / I1: indústria caseira; indústria incômoda / I2: indústria nociva; indústria perigosa;

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PULGP UN5BJ FD2AR FMNCK



11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário se encontra um pouco recessivo, aparentemente sem destaque, com nível de ofertas no segmento aparentemente alto e liquidez provavelmente baixa. Vale ressaltar que a situação econômica atual assim como a do mercado de imóveis está sofrendo influência negativa por não apresentar condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são positivas.

12. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito entende que devido as características do imóvel a Metodologia Avaliatória a ser utilizada é a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado.

A NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA – NBR- 14.653 - 2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, no item 11.4.1.1 define o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

11. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando, e foram consultadas as fontes de mercado consideradas especialistas em vendas comerciais na cidade de Umuarama-PR.

Os valores do quadro Amostral são de imóveis que se encontram em locais similares ao imóvel avaliando, e são valores em oferta com os honorários de intermediação.

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





QUADRO AMOSTRAL

Nº	BAIRRO	VALOR IMÓVEL	ÁREA m²	R\$/m²	FONTE
01	ZONA 2	2.700.000,00	457,00	5.908,09	CAETANO E OTAVIO
02	ZONA 2	1.100.000,00	263,29	4.177,90	ELVIS TIMOTEO
03	ZONA 3	5.000.000,00	1.100,00	4.545,45	MARCOS ROMAN
04	ZONA 1	1.700.000,00	342,00	4.970,76	CAETANO E OTAVIO
05	ZONA 3	3.700.000,00	825,00	4.484,84	NETO ROMAGNA
			TOTAL →	24.087,04	
			MÉDIA ARITMÉTICA	4.817,40	

OBS: VALORES ARREDONDADOS PARA EFEITOS DE CÁLCULO

$MÉDIA\ ARITMÉTICA = \frac{Valor\ Médio}{m^2}$ $MA = \frac{SOMA\ DO\ R\$/m^2\ DAS\ 08\ AMOSTRAS}{Nº\ DAS\ AMOSTRAS}$	$MA = \frac{R\$/m^2\ 24.087,04}{05} = R\$/m^2\ 4.817,40$ $MA = R\$/m^2\ 4.817,40$
---	--

MÉDIA FINAL = MA R\$/m² 7.089,48

MA + 20% = R\$/m² 5.780,88

MA - 20% = R\$/m² 3.853,92

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 1 amostra (nº 01)

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

Nº	BAIRRO	VALOR IMÓVEL	ÁREA m²	R\$/m²	FONTE
01	ZONA 2	2.700.000,00	457,00	5.908,09	CAETANO E OTAVIO
02	ZONA 2	1.100.000,00	263,29	4.177,90	ELVIS TIMOTEO
03	ZONA 3	5.000.000,00	1.100,00	4.545,45	MARCOS ROMAN
04	ZONA 1	1.700.000,00	342,00	4.970,76	CAETANO E OTAVIO
05	ZONA 3	3.700.000,00	825,00	4.484,84	NETO ROMAGNA

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PULGP UN5BJ FD2AR FMINCK



			TOTAL →	18.178,95	
			MÉDIA FINAL	4.544,73	

MÉDIA FINAL = $\frac{\text{Soma do R\$ / m}^2 \text{ das 04 Amostras Restantes}}{04} = \frac{\text{R\$ / m}^2 \text{ 18.178,95}}{04} = \text{R\$ / m}^2 \text{ 4.544,73}$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL X VALOR DA MF

VALOR DO IMÓVEL = 863,10 m² x R\$ / m² 4.544,73 = R\$ 3.922.556,46

VALOR DO IMÓVEL R\$ 3.922.556,46

Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço na data ponderada.

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: PJLGP UN5BJ FDZAR FMNCK



13. CONCLUSÃO

CONSIDERANDO-SE OS FATORES ACIMA EXPOSTOS, É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 3.923.000,00

**(TRÊS MILHÕES E NOVECENTOS E VINTE E TRES MIL
REAIS)**

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 3.726.850,00**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 4.119.150,00**

- ADMITINDO-SE UMA VARIAÇÃO DE ATÉ 5% (CINCO, POR CENTO), PARA MAIS OU MENOS, DADAS AS CONDIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO;
- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO;
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO.

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





14. ANEXOS

- 14.1** **DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)**
- 14.2** **MATRÍCULA DO IMÓVEL**
- 14.3** **VISITA TECNICA**
- 14.4** **CERTIDAO DE IPTU**
- 14.5** **FICHA DE AVALIACAO**





14.1 DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)

AMOSTRA 01

ENDEREÇO: Av. Londrina, 3445		
BAIRRO: ZONA 2 TIPO: COMERCIAL AREA PRIVATIVA: 457 M² SITUAÇÃO: EM OFERTA	CIDADE: UMUARAMA ESTADO: PARANA	FONTE: IMOBILIÁRIA CAETANO E OTAVIO CRECI J-05785 (44)3056-3322
VALOR DE VENDA: R\$ 2.700.000,00		MÊS/ANO: 12/2024
IMAGEM		

AMOSTRA 02


ENDEREÇO: AV. TIRADENTES, 3281		
BAIRRO: ZONA 2 TIPO: COMERCIAL AREA PRIVATIVA: 263,29 M² SITUAÇÃO: EM OFERTA	CIDADE: UMUARAMA ESTADO: PARANA	FONTE: ELVIS TIMÓTEO CRECI-42442 CNAI-42390 Telefone: (44) 99854-8807
VALOR DE VENDA: R\$ 1.100.000,00		MÊS/ANO: 12/2024
IMAGEM		

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





AMOSTRA 03

ENDEREÇO: AV. PARANA, 5396		
BAIRRO: ZONA 3 TIPO: COMERCIAL AREA PRIVATIVA: 1.100,00 M² SITUAÇÃO: EM OFERTA	CIDADE: UMUARAMA ESTADO: PARANA	FONTE: MARCOS ROMAN CRECI F-19484 CNAI 32089 TELEFONE: (44)99970-0315
VALOR DE VENDA: R\$ 5.000.000,00		MÊS/ANO: 12/2024
IMAGEM		
		

AMOSTRA 04

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA, 3852		
BAIRRO: ZONA 1 TIPO: COMERCIAL AREA PRIVATIVA: 342,00 M² SITUAÇÃO: EM OFERTA	CIDADE: UMUARAMA ESTADO: PARANA	FONTE: IMOBILIÁRIA CAETANO E OTAVIO CRECI J-05785 (44)3056-3322
VALOR DE VENDA: R\$ 1.700.000,00		MÊS/ANO: 12/2024
IMAGEM		
		

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





AMOSTRA 05

ENDEREÇO: AV. MARINGA, 5168		
BAIRRO: ZONA 3 TIPO: COMERCIAL AREA PRIVATIVA: 825,00 M² SITUAÇÃO: EM OFERTA	CIDADE: UMUARAMA ESTADO: PARANA	FONTE: NETO ROMAGNA CRECI J9557 Telefone: (44) 3056-0096
VALOR DE VENDA: R\$ 3.700.000,00		MÊS/ANO: 12/2024
IMAGEM		

14.2 MATRICULA DO IMÓVEL

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJGP UN5BJ FD2AR FMNCK



M. 5914

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º Ofício
José Jabur
Oficial
Livro 2 - REGISTRO GERAL

CNM 089416.2.0005914-86

MATRÍCULA N.º 5914 Data: 06/12/1982 Ficha 1

IMÓVEL URBANO:-Dadas de terras sob n.ºs.01, 02 e 03, da quadra n.º.52-B, zona 02, desta cidade, com a área total de 1.241,25 m2, com as seguintes divisões e confrontações: "Com a Avenida Espírito Santo no rumo NE 29919' numa frente de 31,00 metros; com a Avenida Rio Grande do Sul no raio = 678,00 metros, na frente de 40,06 metros; com a data n.º.1 da quadra n.º.10 da zona n.º.2-A no rumo SO 29919' na distância de 31,06 metros e, finalmente, com a Travessa Altonia no raio = 709,00 metros, numa extensão de 40,06 metros".-

PROPRIETÁRIA:-COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, soc. anônima, com sede à rua São Bento - 329 - 89Vandar - CGC n.º.61.082.962/0001-21, sede na Capital do Estado de São Paulo.-

Reg.º. Anteriores n.ºs.2.333, 2.334, 2.336, 2.337, 2.359, 2.360, 2.362, 2.353, 2.383, 2.356, 2.384, 7.331, 12.466 e 12.700 (em maior porção) todas do CRI de Peabiru-Pr e inscrição n.º 7 do livro auxiliar n.º.8 de lotamentos do CRI de Foz do Iguaçu-Pr e n.ºs. 1 e 2 nas matrículas 5909, 5910 e 5911, todas do livro 2 Reg. Geral, deste CRI.- (OBS.- A FUSÃO acima foi feita de acordo com os artigos 233 e 235 da Lei n.º.6015; memórias descritivas e mapas assinados pelo Eng.º. Civil - Altivo Rubens Marques - CHM 7a. REG. 809-D; ART n.º.269639-2; e requerimento, arquivados neste CRI).- Dou fe Rubens de Paula Ladeia - Of. SubstV.-

R-1/5914 - Prot.27.065 - 06/12/1982

TRANSMITENTE:-COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, na forma representada por seus procuradores, Paulo de Moraes Barros, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF sob n.º.203.709./389-68; e, Miguel Angelo Bomor, do comércio, inscrito no CPF sob n.º.116.977.769-49, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, conforme procuração lavrada nas notas do 6º Tab. da Cap. do Est. de São Paulo, às fls.127, livro 941, em 24/05/82

INTERVENIENTES CEDENTES:-JOSE MALDONADO ALVARES e sua mulher, D.MARIA FACIONE MALDONADO, brasileiros, residentes e domiciliados em Maringá-Pr port. da Cart. de Ident.RG n.º.467.075-Pr, ela do lar, ele do comércio, inscritos no CPF sob n.º.006.914.029-49, na forma representados por seu procurador, João Batista Boleta, brasileiro, solteiro, maior, escrivão, residente e domiciliado nesta cidade, nos termos da procuração lavrada nas notas do 19 Of. desta cidade, em 02/03/82, às fls.106 vº, livro 87-F.-

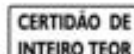
ADQUIRENTE:-WALDIR ROZENDO DA SILVA, brasileiro, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, port. da Cart. de Ident.RG n.º.6.066.285-SP, inscrito no CPF sob n.º.617.449.488-87, casado com D.AIDE MANGIALARDO DA SILVA, sob o regime de comunhão universal de bens (anterior à lei n.º.6.515/77), brasileira.- VENDA E COMPRA: Público de 13/07/1982, livro 134-N, fls.107, da Tabela Josefina Reichert de Paula, desta cidade.- VALOR:-cr\$ - cr\$1.650.000,00.- SISA:n.º.2725664-5 - cr\$33.900,00 - 21/06/82 - da A.R. desta cidade.- CONDIÇÕES:-Não tem.- IAPAS:- C.R.S. n.º.664403, exp. nesta cidade, em nome da vendedora, conf. comata na escritura.- Cert. Neg. n.º.1364/82, exp. nesta cidade, pela Prefeitura, aos 08/10/82.- Custas:-cr\$19.370,00.- Dou fe Rubens de Paula Ladeia - Of. SubstV.-

R-2/5914 - Prot.48.131 - 24/09/1990

TRANSMITENTES:-WALDIR ROZENDO DA SILVA e sua mulher D.AIDE MANGIALARDO DA SILVA.-

ADQUIRENTE:-GEVALTER RESENDE, brasileiro, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, port. da Cart. de Ident.RG n.º.443.681-Pr, e do CPF sob n.º.013.071.779/72, casado sob o regime de comunhão universal de bens (anterior a Lei 6.515/77), com Da.MARLY SAMPAIO RESENDE, brasileira, do lar, residente no domicílio do conjuge.-

VENDA E COMPRA:-Pública de 11/07/1989, livro 176-N, às fls.147, do Tabela Antonio de Araujo desta cidade.- VALOR:-Ncz\$30.000,00(trinta mil cruzados novos).- GR 1781 guia n.º. 808/89 de ncz\$600,00 - 11/07/1989, da Prefeitura Municipal desta cidade.- CONDIÇÕES:-As da escritura.- Cert. neg. n.º.1332/89, exp. nesta cidade, pela Prefeitura, aos 14/07/1989



(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR

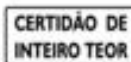


CNM 080416.2.0005914-86

Versão da Ficha N.º 1

Reg. nº Dist. nº 1.693/99, em 20/09/1990.- Custas:-R\$4.079,70; e CPC R\$246,30.- Dou
f. Neide Aparecida Vieira - Oficial-Designada.-
R-3/5914 - Prot. 62.324 - 05/12/1995
CREDOR:-BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A, estabelecimento de crédito, com sede na capital do
Estado, inscrito no CGC nº.76.492.172/0001-91, neste ato representado pelo Sr. ANTONIO VIL
SON STURARO, brasileiro, casado, gerente regional, portador da C.I. RG nº.1.582.287/PR e
do CPF nº.239.168.009/06, residente e domiciliado nesta cidade; nos termos da procuração/
lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR., às fls.50vº, do livro 187-P, em 30/11
/94.-
DEVEDORA:-G. RESENDE & CIA. LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta ci-
dade, inscrita no CGC nº.75.517.060/0001-85; neste ato representada por seu sócio gerente
Sr. GEVALTER RESENDE, já qualificado.-
INTERVENIENTE HIPOTECANTES:-GEVALTER RESENDE e sua mulher MARLY SAMPAIO RESENDE, já quali-
ficados.- HIPOTECA:-Escritura Pública de constituição de garantia hipotecária a instrumen-
to particular de confissão, composição de dívida, forma de pagamento e outras avenças, la-
vrada aos 31/10/95, no livro 199-N, às fls.086, da Tabelião Rosely Pagliuso Alvares Dona-
don, desta cidade.-VALOR:-R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).-CONDIÇÕES:-Cele-
bram em 31/10/95 Instrumento Particular de Confissão, Composição de Dívida, Forma de Paga-
mento e outras Avenças, sob nº.1142276-9, junto ao credor, com vencimento para 28/10/1997,
referente a obrigações vencidas e de responsabilidade da devedora no montante. Os interve-
nientes se obrigam a não alienar ou por qualquer forma onerar os imóveis ora dados em ga-
rantia.- EM HIPOTECA DE PRIMEIRO, ÚNICO E ESPECIAL GRAU, o imóvel objeto desta matrícula.
Demais condições, as da escritura e do instrumento particular de confissão de dívida cons-
tante na escritura.-Cert. Neg. nº.1222/95, 1223/95 e 1224/95, exp. pela Prefeitura desta
cidade, aos 27/11/95.-C.N.D.-nº407856/F, exp. nesta cidade, em nome da devedora, aos 17/
11/95, arquivada copia neste CRI.- (OBS.: Apresentada Certidão Positiva da Justiça do
Trabalho sob nº.0578/95; e, Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Ad-
ministrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de Negativa, sob nº.148439
ambas exp. em nome da devedora.).-Reg. no distribuidor sob nº.1651/95 aos 27/11/95.- Cust-
as:-R\$116,75 e CPC:-R\$6,14 - Dou f. Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.-
R-4/5914 - Prot. 66.948 de 13/01/1998
AUTOR: BANCO BRASILEIRO S.A.
REUS: POSTES I G. RESENDE & CIA. LTDA. e GEVALTER RESENDE. PENHORA: Auto de penhora e de-
pósito particular, datado de 08/01/1998, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudi-
cial nº.737/96 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca. VALOR DA AÇÃO:
R\$12.056,70 (doze mil, cinquenta e seis reais e setenta centavos). Avaliação do imóvel:
não consta. A penhora recai somente sobre 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencen-
te ao reu. Depositário: o Reu.- Demais condições, as constantes nos Autos.- Custas: R\$78,
06; CPC: R\$4,10.-Umuarama-Pr, 15/01/1998.- Dou f. Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.-
R-5/5914 - Prot. 68.559 de 23/10/1998
AUTOR: BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A.
REUS: G. RESENDE & CIA. LTDA.; GEVALTER RESENDE. PENHORA: Auto de penhora e depósito data-
do de 09/10/1998, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº.172/98 pelo
Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca. VALOR DA CAUSA: R\$42.529,27 (quarenta e
dois mil, quinhentos e vinte e nove reais e vinte e sete centavos). A penhora recai sobre
o imóvel objeto desta matrícula, incluído outro imóvel. Avaliação do imóvel: Não consta.
Depositário: Gevalter Resende. Demais condições, as constantes dos Autos.-Custas: R\$92,
16; CPC: R\$4,85.- Umuarama-Pr, 26/10/1998.- Dou f. Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.-
R-6/5914 - Prot. 72.550 de 28/07/2000
AUTOR: BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A.
REUS: G. RESENDE & CIA. LTDA. e, GEVALTER RESENDE. PENHORA: Termo de penhora datado de 24
06/1998, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº.142/98, pelo Juízo de
Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca. VALOR: R\$809.536,43 (oitocentos e nove mil, qui-

segue ficha 02



(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



M. 5.914
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício
Livro 2 - REGISTRO GERAL
CNM 080416.2.0005914-86

MATRÍCULA Nº 5.914 Data: 06 de dezembro de 1982.- Ficha: 02

nhentos e trinta e seis reais, quarenta e tres centavos). A penhora recaí sobre o imóvel objeto desta matrícula e outros imóveis. Avaliação do imóvel: Não consta. Depositário: o Executado. Demais condições, as constantes dos Autos. Termo arquivado nesta Serventia sob nº.143 (pasta de penhora). Recolhido funrejus no valor de R\$435,00 aos 31/07/00, conf. / guia arquivada nesta Serventia sob nº.135.- Custas: R\$97,02; CPC: R\$3,50; VRC: 1.293,600.- Umuarama-Pr, 01/08/2000.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.-

R-7/5914 - Prot.76.660 de 02/04/2002

AUTOR: MUNICÍPIO DE UMUARAMA.

REU: GEVALTER RESENDE. PENHORA: Auto de penhora e depósito datado de 01/04/2002, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº.594/01 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca. VALOR: R\$25.358,35 (vinte e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e cinco centavos). A penhora recaí sobre o imóvel objeto desta matrícula. Avaliação do imóvel: Não consta. Depositário: o Executado. Demais condições, as constantes dos Autos.- Auto arquivado nesta Serventia sob nº.386 (pasta de penhora). Funrejus: informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Prov.34/00 da CGJ/PR. Emolumentos: R\$97,02; CPC: R\$3,50; VRC: 1.293,60.- Umuarama-Pr, 02/04/2002. Dou fé *Neide Aparecida Vieira* Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.-

AV-8/5914 - Prot.100.723 de 15/09/2010

PENHORA:- Em cumprimento ao contido no Ofício nº.1.657/2010, datado de 15/06/10, assinado pelo Escrivão Antonio de Oliveira Menezes (por autorização), extraído dos autos de Execução Fiscal nº.870/2008, pelo Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar que foi determinado a PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula em que MUNICÍPIO DE UMUARAMA move contra GEVALTER RESENDE.- Depositário:- não consta no ofício.- VALOR de R\$ 1.012,52 (um mil doze reais e cinquenta e dois centavos).- Demais condições, as constantes dos Autos.- Ofício arquivado nesta Serventia sob nº.1590 (pasta de penhora).- FUNREJUS:- informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Prov.60/05 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC), R\$ 39,49.- Umuarama-PR, 20/09/10.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Portaria 13/08.-

AV-9/5914 - Prot.102.960 de 30/03/2011

PENHORA:- Em cumprimento ao contido no Ofício nº.580/2011, datado de 25/03/11, assinado digitalmente pelo Escrivão Antonio de Oliveira Menezes (por autorização), extraído dos autos de Execução Fiscal nº.965/2008, pelo Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar que foi determinado a PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula em que MUNICÍPIO DE UMUARAMA move contra GEVALTER RESENDE.- Depositário:- não consta no ofício.- VALOR de R\$ 1.948,64 (um mil novecentos e quarenta e oito reais e sessenta e quatro centavos).- Demais condições, as constantes dos Autos.- Ofício arquivado nesta Serventia sob nº.1773 (pasta de penhora).- FUNREJUS:- informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Prov.60/05 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 53,29.- Umuarama-PR, 31/03/11.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira) - Oficiala Designada, Portaria 13/08.-

segue verso



(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



CNM 080416.2.0005914-86

Versão da Ficha Nº 2

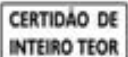
R-10/5914 - Prot.103.508 de 20/05/2011 - PENHORA
AUTOR:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA.-
RÉU:-GEVALTER RESENDE.- PENHORA:- Auto de Penhora e Depósito Particular, datado de 28/04/11, extraído dos autos de Execução Fiscal n°.965/2008, pelo Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca.- VALOR:- R\$ 1.948,64 (um mil novecentos e quarenta e oito reais e sessenta e quatro centavos).- A Penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula e benfeitorias existentes.- Avaliação do imóvel:- não consta no Auto.- Depositário:- Gevalter Resende.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Auto arquivado nesta Serventia sob n°.1849 (pasta de penhora).- FUNREJUS informado no Av-9 da penhora.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 53,29 p CPC;- R\$ 6,57.- Umuarama-PR, 24/05/11.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira) - Oficiala Designada, Portaria 13/08.-

AV-11/5914 - Prot.103.634 de 31/05/2011
CANCELAMENTO:- Consoante determinação contida no Ofício n°.932/2011, datado de 13/05/11, assinado pelo Escrivão Antonio de Oliveira Menezes (por autorização), extraído dos autos de Execução Fiscal n°.594/2001, do Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar o LEVANTAMENTO da penhora registrado sob n°.7, arquivado nesta Serventia sob n°.872 (pasta baixa de penhora).- FUNREJUS informado do Juiz.- Emolumentos:- (613,800 VRC) R\$ 86,54.- Umuarama-PR, 21/06/11.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira) - Oficiala Designada, Portaria 13/08.-

AV-12/5914 - Prot.104.495 de 08/08/2011
PENHORA:- Em cumprimento ao contido no Ofício n°.704/2011, datado de 08/04/11, assinado pelo Escrivão Antonio de Oliveira Menezes (por autorização), extraído dos autos de Execução Fiscal n°.873/2008, pelo Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar que foi determinado a PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula em que MUNICÍPIO DE UMUARAMA move contra GEVALTER RESENDE.- Depositário:- não consta no ofício.- VALOR de R\$ 1.031,64 (um mil trinta e um reais e sessenta e quatro centavos).- Demais condições, as constantes dos Autos.- Ofício arquivado nesta Serventia sob n°.1916 (pasta de penhora).- FUNREJUS:- informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Prov°.60/05 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 53,29.- Umuarama-PR, 12/08/11.- Dou fé *Roseli Mendes de Aguiar* (ass. Roseli Mendes de Aguiar) - Substituta, Portaria 56/96.-

R-13/5914 - Prot.105.064 de 27/09/2011 - PENHORA
AUTOR:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA.-
RÉU:-GEVALTER RESENDE.- PENHORA:- Auto de Penhora e Depósito Particular, datado de 20/09/11, extraído dos autos de Execução Fiscal n°.553/2008, pelo Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca.- VALOR:- R\$ 1.037,89 (um mil trinta e sete reais e oitenta e nove centavos).- A Penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula.- Avaliação do imóvel:- não consta no Auto.- Depositário:- Gevalter Resende.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Auto arquivado nesta Serventia sob n°.1938 (pasta de penhora).- FUNREJUS:- informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Prov°.60/05 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 53,29.- Umuarama-PR, 29/09/11.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira) - Oficiala Designada, Portaria 13/08.-

continua ficha nº.3.-



(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



CNM 080416.2.0005914-86

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício
Neide Aparecida Vieira
Oficial Designada (Portaria 13/08)
Livro 2 - REGISTRO GERAL

M. 5.914

5.914 06/Dezembro/1982 3

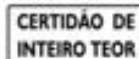
MATRÍCULA Nº Data: Ficha:

R-14/5914 - Prot.106.742 de 01/03/2012 - PENHORA
AUTOR:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA.-
RÉU:-GEVALTER RESENDE.- PENHORA:- Auto de Penhora e Depósito, datado de 16/02/12, extraído dos autos de Execução Fiscal nº.999/2008, pelo Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca.- VALOR:- R\$ 1.031,64 (um mil trinta e um reais e sessenta e quatro centavos).- A Penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula.- Avaliação do imóvel:- não consta no Auto.- Depositário:- Gevalter Resende.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Auto arquivado nesta Serventia sob nº.1962 (pasta de penhora).- FUNREJUS, informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Provº.60/05 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 53,29.- Umuarama-PR, 06/03/12.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira) - Oficiala Designada - Portaria 13/08.-

AV-15/5914 - Prot.114.423 de 22/11/2013
PENHORA:- Em cumprimento ao contido no Ofício nº.616/2012, datado de 26/03/13, assinado pelo Escrivão Antonio de Oliveira Menezes (por autorização), extraído dos autos de Execução Fiscal nº.871/2008, pelo Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar que foi determinado a PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula em que MUNICÍPIO DE UMUARAMA move contra GEVALTER RESENDE.- Depositário:- não consta no ofício.- VALOR de R\$ 1.031,64 (um mil trinta e um reais e sessenta e quatro centavos).- Demais condições, as constantes dos Autos.- Ofício arquivado nesta Serventia sob nº.2141 (pasta de penhora).- FUNREJUS (R\$2,06) informado ao Juiz nos termos do item 16.5.5 do Provº.60/05 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 53,29 a receber.- Umuarama-PR, 26/11/13.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Port. 13/08.-

AV-16/5914 - Prot.118.952 de 18/06/2014
SUSPENSÃO:- Em obediência ao Ofício nº.876/2014 de 17/06/14, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº.000239-23.1998.8.16.0173 (antigo nº.172/1998), da 1ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar a SUSPENSÃO da penhora registrada sob nº.5, até que seja efetuado o pagamento do valor devido pelos emolumentos (baixa), arquivado nesta Serventia sob nº.1993 (pasta baixa de penhora).- Umuarama-PR, 20/06/14.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Port.13/08.-

R-17/5914 - Prot.117.048 de 30/06/2014 - PENHORA
AUTOR:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA.-
RÉU:-GEVALTER RESENDE.- PENHORA:- Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 24/06/14, extraído dos autos de Execução Fiscal nº.0006492-75.2008.8.16.0173, pelo Juízo da 1ª. Vara Cível desta Comarca.- VALOR:- R\$ 736,59 (setecentos e trinta e seis reais e cinquenta e nove centavos).- A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula.- Avaliação do imóvel:- R\$ 600.000,00.- Depositário:- Depositário Público desta Comarca.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Auto arquivado nesta Serventia continua no verso



(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



CNM 080416.2.0005914-86

Versão da Ficha Nº 3

sob n°.2205 (pasta de penhora).- FUNREJUS (R\$1,47) informado ao Juiz nos termos do art.555, § 1°. do Prov. 249/13 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 59,34 a receber.- Umuarama-PR, 03/07/14.- Dou fé (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Portaria 13/08.-

AV-18/5914 - Prot.123.098 de 16/11/2015
CANCELAMENTO:- Em obediência a determinação no Ofício n°.2940/2015 de 10/11/15, assinado pelo Escrivão Antonio de Oliveira Menezes, extraído dos autos de Execução Fiscal n°.965/2008, do Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar a BAIXA da penhora averbada sob n°.9 e registrada sob n°.10, arquivado nesta Serventia sob n°.1419 (pasta baixa de penhora).- Emolumentos:- (189,000 VRC) R\$ 31,56 a receber; FUNREJUS devidos, informados ao Juízo.- Umuarama-PR, 20/11/15.- Dou fé (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Port.13/08.-

AV-19/5914 - Prot.123.198 de 20/11/2015
CANCELAMENTO:- Em obediência a determinação no Ofício n°.2933/2015 de 10/11/15, assinado pelo Escrivão Antonio de Oliveira Menezes, extraído dos autos de Execução Fiscal n°.870/2008, do Juízo da 2ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar a BAIXA da penhora registrada sob n°.8, arquivado nesta Serventia sob n°.1421 (pasta baixa de penhora).- Recolhido FUNREJUS no valor de R\$ 2,03 em 23/11/15, conf. guia n°.24000000001096727-7, arquivada nesta Serventia sob n°.7155 (pasta própria/Serviço Registral).- Emolumentos:- (189,000 VRC) R\$ 31,56.- OBS.: quitado emolumentos devidos pelo R-8 e Av-19, do Juízo.- Umuarama-PR, 24/11/15.- Dou fé (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficiala Designada - Port.13/08.-

R-20/5914 - Prot.124.462 de 07/03/2016 - PENHORA
AUTOR:-FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ.-
RÉU:-GEVALTER REZENDE.- PENHORA:- Auto de Penhora e Depósito, datado de 10/02/16, extraído dos autos de Execução Fiscal n°.8719-96.2012.8.16.0173, da 3ª. Vara Cível desta Comarca.- VALOR:- R\$ 8.817,89 (oito mil oitocentos e dezessete reais e oitenta e nove centavos).- A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula e outros.- Avaliação do imóvel:- não consta no Auto.- Depositário:- não consta no Auto.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Auto arquivado nesta Serventia sob n°.2560 (pasta de penhora).- FUNREJUS (R\$17,63, incluso outros imóveis) informado ao Juiz nos termos do art.555, § 1°. do Prov. 249/13 da CGJ/PR.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 68,79; Funrejus (da prenot. R\$0,45) do arquiv. R\$0,30) a receber.- Umuarama-PR, 10/03/16.- rma.- Dou fé (ass. Roseli Mendes de Aguiar), Substituta - Port.19/16.-

AV-21/5914 em 29/08/2016
FUNREJUS:- Efetuado recolhimento a favor do FUNREJUS no valor de R\$ 2,82 em 24/08/16, referente ao R-12 conf. guia n°.24000000001856494-5, arquivada nesta Serventia sob n°.7803 (pasta própria/Serviço Registral).- Emolumentos:- nihil.- OBS.: quitado os emolumentos devidos pelo Av-12 e baixa, conforme Alvará Judicial n°.842/16.- Umuarama-PR, 29/08/16.- rma.- Dou fé (ass. Roseli Mendes de Aguiar), Substituta - Port.12/16.-

continua ficha n°.4.-



(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



CNM 080416.2.0005914-86

M. 5.914



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício
Neide Aparecida Vieira
Oficiala Designada (Portaria 13/08)
Livro 2 - REGISTRO GERAL



5.914

06/Dezembro/1982

4

MATRÍCULA Nº

Data:

Ficha:

R-22/5914 - Prot.127.113 de 30/09/2016 - ARRESTO

AUTOR:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA.-

RÉU:-GEVALTER RESENDE.- ARRESTO:- Auto de Arresto e Depósito, datado de 24/06/2014, extraído dos autos de Execução Fiscal nº.0006653-17.2010.8.16.0173, pelo Juízo da 1ª. Vara Cível desta Comarca.- VALOR:- R\$ 1.122,29 (um mil e cento e vinte e dois reais e vinte e nove centavos).- O arresto recai sobre o imóvel objeto desta matrícula.- Avaliação do imóvel:- não consta.- Depositário:-depositário público judicial.- Demais condições, as constantes dos Autos.-Auto arquivado nesta Serventia sob nº.2729 (pasta de penhora).- FUNREJUS (R\$ 2,24 informado ao Juiz nos termos do art.555, § 1º. do Prov. 249/13 da OJ/PR. Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 68,79.-Funrejus (da prenot. R\$0,45 e do arquiv. R\$0,32) a receber.- Umuarama-PR, 03/10/16.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira) - Oficiala Designada - Port.13/08.-

R-23/5914 - Prot.127.113 de 30/09/2016

PENHORA:- Consoante contido noOfício nº.1464/2016 do Termo de Convenção de Arresto em Penhora, datado de 29/09/2016, extraídos dos autos de Execução Fiscal nº.0006653-17.2010.8.16.0173 pelo Juízo da 1ª. Vara Cível desta Comarca, procedo o presente registro para constar a conversão do arresto registrado sob nº.22, em PENHORA, tendo como Autor:-MUNICÍPIO DE UMUARAMA e Réu:-GEVALTER RESENDE.- VALOR:- R\$1.122,29 (um mil, duzentos e vinte e dois reais e vinte e nove centavos).- Demais condições, as constantes dos autos.- Ofício arquivado nesta Serventia sob nº.2729(pasta de penhora).- FUNREJUS informado no R-22 do Arresto.- Emolumentos:- (378,000 VRC) R\$ 68,79; Funrejus (da prenot. R\$0,45 e do arquiv. R\$0,32) a receber.- Umuarama-PR, 03/10/16.- Dou fé *Neide Aparecida Vieira* (ass. Neide Aparecida Vieira) - Oficiala Designada - Portaria 13/08.-

AV-24/5.914. Prot.130.497 de 05/07/2017. SUSPENSÃO:- Em obediência ao contido no Ofício nº 806/2017 - JD, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 0006492-75.2008.8.16.0173 (antigo 956/2008), em trâmite no Juízo da 1ª. Vara Cível desta Comarca, procedo a presente averbação para constar a SUSPENSÃO da PENHORA registrada sob nº 17, até que sejam pagas as custas que lhe cabem, bem como o Funrejus, arquivado nesta Serventia sob nº 1661 (pasta baixa de penhora).- Umuarama-PR, 05/07/17.- ngms.- Dou fé *Eduardo Spricigo* (ass. Eduardo Spricigo) Oficial Registrador - Decreto Judiciário 1248/2016.-

R-25/5.914. Prot.134.570, de 11/06/2018. PENHORA:- Consoante Termo de Penhora emitido em 03/10/2017, extraído dos autos nº 0005279-19.2017.8.16.0173, em trâmite no Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca de Umuarama-PR, tendo como AUTOR:- COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS EMPRESÁRIOS DE UMUARAMA - SICOOS ARENITO, e como RÉUS:- GEVALTER RESENDE e GEVALTER SAMPAIO REZENDE.- VALOR:- R\$ 88.074,37 (oitenta e oito mil e setenta e quatro reais e trinta e sete centavos).- A penhora recai sobre a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula.- Continua no verso



2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Umuarama - PR
Oficial de Registro
Eduardo Spricigo
Decreto Judiciário 1248/2016
Avenida Brasil nº 4334, Sala 02 - 1º andar
FONE: (44) 3622-2298
CEP: 87.501-000 UMUARAMA-PR

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



CNM 080416.2.0005914-86

04

Verso da Ficha Nº

Avaliação do imóvel:- não consta.- Depositário:- Nos termos do artigo 840, II, do CPC/15, o Depositário Judiciário.- Demais condições, as constantes dos Autos.- Documentos arquivados nesta Serventia sob nº 3.013 (pasta de penhora/arresto e determinações judiciais).- Recolhido FUNREJUS no valor de R\$ 176,15 em 18/06/2018, conforme guia nº 1400000003704020-6, arquivada nesta Serventia sob nº 9.232 (Pasta Própria/Serviço Registral).- Emolumentos:- (1.293,600 VRC) - R\$ 249,67 quitado.- Umuarama-PR, 19/06/18.- ngms.- Dou fé (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016.

AV-26/5.914. Prot.137.909 de 21/02/2019. **INDISPONIBILIDADE:** Em cumprimento ao Expediente datado de 06/02/2019 17h03min, recebido nesta serventia via Sistema Mensageiro/TJPR em 07/02/2019 08h21min, no processo autuado sob nº 0008200-29.2009.8.16.0173, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, procedo este ato registral para constar a indisponibilidade de bens da pessoa de **GEVALTER RESENDE** - CPF nº 013.071.779-72, atual proprietário do imóvel desta matrícula.- Valor da Causa: R\$ 842,62 (oitocentos e quarenta e dois reais e sessenta e dois centavos).- Demais condições, as constantes nos autos.- Documentos arquivados nesta Serventia sob nº 3.136 (pasta de indisponibilidade).- Emolumentos: (315,000 VRC) - R\$ 60,80.- Funrejus R\$ 15,20 (conforme art. 2º, da Lei 18.415/2014) a receber.- Umuarama-PR, 22/02/2019.- cfs.- Dou fé (ass. Eduardo Spricigo) - Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016.

Av-27/M-5.914. Prenotação nº 146.378 de 23/09/2020. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade recebida via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, emitida em 22/09/2020, Protocolo nº 202009.2218.01156436-IA-030, **Processo nº 00028146620198160173**, emissor da Ordem STJ - 3ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Umuarama-PR, averbo a Indisponibilidade de Bens e/ou Direitos da pessoa: **GEVALTER RESENDE**, inscrito no CPF sob nº 013.071.779-72. Demais condições, constantes no Processo. Custas: R\$ 161,11, sendo Emolumentos: 630,00 VRC igual a R\$ 121,59, Funrejus: R\$ 30,40, ISS: R\$ 3,0398 e Fundep: R\$ 6,0795 (diferidos, juntamente com o Funrejus, conforme artigos 491, §2º e 555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - Provimento nº 249/2013). Umuarama-PR, 24 de setembro de 2020. bccsa. (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016.

AV-28/M-5.914. Prenotação nº 149.777 de 16/04/2021. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade recebida via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, emitida em 15/04/2021, Protocolo nº 202104.1515.01535413-IA-750, **Processo nº 00032910220138160173**, emissor da Ordem STJ - 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Umuarama-PR, averbo a Indisponibilidade de Bens e/ou Direitos da pessoa: **GEVALTER RESENDE**, inscrito no CPF sob nº 013.071.779-72. Demais condições, constantes no Processo. Custas: R\$ 146,97, sendo Emolumentos: 630,00 VRC igual a R\$ 136,71, Funrejus: R\$ 34,17, ISS: R\$ 3,4200 e Fundep: R\$ 6,8400 (diferidos, juntamente com o Funrejus, conforme artigos 491, §2º e 555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - Provimento nº 249/2013). Umuarama-PR, 22 de abril de 2021. asoo. (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016. Solo de fiscalização: 1812295MJAA0000000044421F

R-29/M-5.914. Prenotação nº 154.608 de 26/01/2022, reingresso em 31/01/2022. Continua na folha 5.



(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



CNM 080416.2.0005914-88



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Eduardo Spricigo
Oficial de Registro (Decreto Judiciário 1248/2016)
Livro 2 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 5.914 Data: 06/12/1982 Ficha: 05 d

ARRESTO: Do Termo de Arresto expedido aos 25/01/2022, no processo autuado sob nº 000397-38.2022.8.16.0173 de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Umuarama-PR, no qual figuram como exequente AGNALDO BURDA DE FRANÇA (CPF sob nº 696.029.219-00) e DANIELA RAMOS (CPF sob nº 035.275.359-50), e, como executado ESPÓLIO DE GEVALTER RESENDE (CPF sob nº 013.071.779-72) e outros, consta que a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado, foi **ARRESTADA**. Valor da causa: R\$ 1.000,00 (um mil reais). Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta. Demais condições, as constantes dos autos. Custas: R\$ 99,96, sendo Emolumentos: 378,00 VRC igual a R\$ 92,99, ISS: R\$ 2,3247 e Fundep: R\$ 4,6495. Funrejus Guia nº 14000000007740490-0, recolhida em 28/01/2022 no valor de R\$ 2,00, calculada sobre a base de cálculo de R\$ 1.000,00, emitida pelo Registrador. Foi consultada a CNIB por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: 8a75.6d84.dd59.2c0a.ab2c.2323.c22f.990c.3be7.12a0, dd8f.c9dc.48f2.fale.72c5.d6bd.70fe.825c.bb26.9950, 68b6.2f76.6a6c.b54b.a601.0087.33dd.dd49.6e86.19cd (Bens Indisponíveis), 2ad2.5141.5dfl.96d5.4735.e528.899b.1313.cbc4.7d7f (Bens Indisponíveis), bc37.23cb.133a.95d2.81c6.432c.f32a.7603.b995.573f (Bens Indisponíveis), be0c.3bcl.3eac.f6a4.c425.19a5.55c8.e566.elf4.bedc (Bens Indisponíveis) e 18b7.2813.b2eb.aff8.78c5.flcb.e6dl.add1.64f6.814f. Umuarama-PR, 31 de janeiro de 2022. dss. (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016. Selo de Fiscalização: 1229V.k6qPN.ORNzN-8wcWz.Typeps

R-30/M-5.914. Prenotação nº 155.946 de 18/04/2022. **ARRESTO:** Do Termo de Arresto expedido aos 14/04/2022, no processo autuado sob nº 0002814-66.2019.8.16.0173, de Execução Fiscal, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, no qual figuram como exequente MUNICÍPIO DE UMUARAMA (CNPJ sob nº 76.247.378/0001-56), e, como executado Espólio de GEVALTER RESENDE (CPF sob nº 013.071.779-72), consta que o imóvel desta matrícula, foi **ARRESTADO**. Valor da causa é de R\$ 88.602,93 (oitenta e oito mil, seiscentos e dois reais e noventa e três centavos), atualizado até 21/11/2018. Depositário: os representantes do Executado. Avaliação do Imóvel: não consta. Demais condições, as constantes dos autos. Custas: R\$ 342,10, sendo Emolumentos: 1.293,60 VRC igual a R\$ 318,23, ISS: R\$ 7,9558 e Fundep: R\$ 15,9115 (diferidos, juntamente com o Funrejus, conforme artigos 491, §2º e 555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - Provimento nº 249/2013). Foi consultada a CNIB por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: 095d.11e3.04e9.3f38.ad31.bd80.382e.4907.4ee6.9307 e 9388.8980.e535.17ae.9c9a.8275.bc45.8eab.032c.36df (Bens Indisponíveis). Umuarama-PR, 19 de abril de 2022. dss. (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016. Selo de Fiscalização: 1229J.H2qPO.hwiYe-9dkvM.r978r

R-31/M-5.914. Prenotação nº 168.728 de 05/03/2024. **CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA:** Em atenção ao contido no ofício expedido em 05/03/2024, promovo o Continua no verso d



2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Umuarama - PR
Oficial de Registro
Eduardo Spricigo
Decreto Judiciário 1248/2016
Assinada digitalmente nº 4234, Sala 02 - 1º andar
FONE: (84) 3622-2298
CEP: 87.501-000 UMUARAMA-PR

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito - Corretor de Imóveis
CRECI - F37.284 CNAI - 33.756
Umuarama-PR



Verso da Ficha N° 05

CNM 080416.2.0005914-86

presente registro para constar que, conforme Termo n° 0002814-66.2019.8.16.0173.0029, expedido aos 14/02/2024, no processo autuado sob n° 0002814-66.2019.8.16.0173 de Execução Fiscal, que tramita perante o Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Umuarama-PR, promovo o presente registro para constar a conversão do arresto registrado sob n° 30 nesta, em PENHORA, cujo valor da causa é R\$ 88.602,93 (oitenta e oito mil, seiscentos e dois reais e noventa e três centavos). Depositário Público: não consta. Avaliação do imóvel: não consta. Custas: R\$ 93,80, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 87,26, ISS: R\$ 2,1815 e Fundep: R\$ 4,3630 (diferidos, juntamente com o Funrejus, conforme artigos 491, §2º e 555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - Provimento n° 249/2013). Foi consultada a CNIB por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: lbfa.5608.1958.e9c7.88dl.9a54.ebld.cc40.f6dc.527e e d3f2.6162.0e01.8ca8.aaaf.954d.b621.135c.cdae.alb5 (Bens Indisponíveis). Umuarama-PR, 06 de março de 2024. dss. (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016. SFR11.rJT7P.3erJQ-2WVIO.1229q



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.w5bRv.RwshQ
R40DF.1229q

<https://selo.funarpen.com.br>

2º SERVIÇO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
Comarca de Umuarama - PR
Oficial de Registro
Eduardo Spricigo
Decreto Judiciário 1248/2016
Avenida Brasil n° 4334, Sala 02 - 1º andar
FONE: (44) 3622-2298
CEP: 87.501-000 UMUARAMA-PR

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução autêntica do original deste Serviço de Registro nos termos do art.19 § 1º da Lei 6.015/73. Composta de cinco ficha(s). Umuarama - PR, 13 de novembro de 2024.

Matheus Henrique de Souza Fonseca
Escrevente Substituto
Portaria N° 48/2024

EMOLUMENTOS

VRC 154,170
Buscas (a cada 10 anos) R\$4,15
Certidão de Inteiro Teor R\$38,55
SELO R12 (FUNARPEN) R\$8,00
SELO R13 (FUNARPEN) R\$1,25
FUNREJUS R\$ 10,69
ISS R\$ 1,07
FUNDEP R\$ 2,14
TOTAL R\$ 65,84


CERTIDÃO DE
INTEIRO TEOR



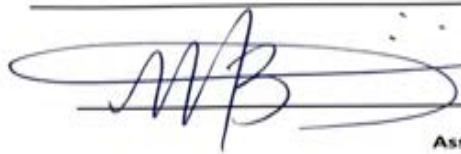
14.3 VISITA TÉCNICA

Visita Técnica


Visita técnica agendada conforme a mov. 438, para início da diligência da prova pericial no dia 03-12-2024 (terça-feira) no horário 15:00 (quinze horas) no endereço Avenida Tiradentes 2660, Umuarama-PR.



Testemunha



29051
Assistente Técnico / CRECI



Lucas Soares Brito / CRECI 37284

Umuarama 03 de Dezembro de 2024





14.4 CERTIDÃO DE IPTU



PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
Estado do Paraná
SECRETARIA DE FAZENDA
DIRETORIA DE ARRECADAÇÃO E FISCALIZAÇÃO
DIVISÃO DE RECEITAS IMOBILIÁRIAS

Certidão Positiva de Débitos N° 54353 / 2024		
CADASTRO 1 - 278100	CERTIDÃO Número: 54353 Ano: 2024	CÓDIGO DE AUTENTICIDADE FAD1D0749227C3A3BF99732AB6A2C5D9
NOME CONTRIBUINTE ESPÓLIO DE GEVALTER RESENDE		
CNPJ/CPF 013.071.779-72	FINALIDADE FINS DE DIREITO	
ENDEREÇO AV RIO GRANDE DO SUL, N° 1890	CEP 87505-000	
BAIRRO ZONA 2	QUADRA/GLEBA 052B	LOTE/DATA 01, 02 E 03
COMPLEMENTO LOTES N° 01, 02 E 03		
ÁREA DO TERRENO (M² ou ALQUEIRES) 1.241,25	DATA DE VALIDADE 06/03/2025	
NOME DO REQUERENTE LUCAS SOARES BRITO	CNPJ/CPF - REQUERENTE 07845372919	

Certificamos que até a presente data consta débito tributário relativo ao imóvel com a localização acima descrita, fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar débitos posteriormente constatados, mesmo referente ao período nesta certidão compreendido.

A PRESENTE CERTIDÃO TERÁ VALIDADE ATÉ 06/03/2025

FUNCIONÁRIO:WEB

Umuarama, 06 de dezembro de 2024

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLGP UN5BJ FD2AR FMNCK



14.5 FICHA DE AVALIAÇÃO

FICHA DE AVALIAÇÃO						
LOCATÁRIO SERGIO MANOEL DE ALMEIDA			PROPRIETÁRIO			
IMÓVEL LOTE 01,02 E 03 – QUADRA 52B – ZONA 2						
ENDEREÇO AVENIDA TIRADENTES, 2660						
DATA 03/12/2024			MATRICULA/CARTORIO: 5914 – 2º OFICIO			
TERRENO 1.241,25 m²		CONSTRUÇÃO 863,10 m²		GARAGEM/VAGAS: SIM, 27 VEICULOS, 10 MOTOCICLETAS		
DEPOSITO SIM						IDADE APARENTE 10 ANOS
TOPOGRAFIA: PLANO			ZONEAMENTO: ZCS1		DIMENÇÕES 40,06 X 31,00	
EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS				INFRAESTRUTURA URBANA		
	ATÉ 50m	500m	>1000m		SIM	NÃO
COLETA DE LIXO	X			REDE DE ÁGUA	X	
TRANSPORTE PUBLICO	X			REDE DE ESGOTO	X	
REDE BANCÁRIA		X	X	REDE ELETRICA	X	
SAÚDE			X	REDE TELEFONE	X	
LAZER			X	GAS CANALIZADO	X	
SEGURANÇA			X	ARBORIZAÇÃO		X
DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTOS INTERNOS (PREDOMINANTES)						
DISTRIBUICAO	QTD.	PISO	PAREDES	FORRO	ESQUADRIAS	
SALAO	01	BOM	BOM	BOM	BOM	
ESCRITORIO	01	BOM	BOM	BOM	BOM	
BANHEIRO	02	BOM	BOM	BOM	BOM	
SALA COZINHA	02	BOM	BOM	BOM	BOM	
DEPOSITO	01	RUIM	RUIM	RUIM	-	
OBSERVAÇÃO SOBRE ACABAMENTO: CONSERVAÇÃO GERAL APRESENTA-SE ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES						

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JLGP UN5BJ FD2AR FMNCK



15 RESPOSTA QUESITOS

De acordo com a mov. 390, segue as respostas da parte Executada.

1. É possível identificar detalhadamente o imóvel, incluindo localização, dimensões do terreno e área construída?
R. No item 10. Contexto Urbano do presente laudo foi anexado os dados de mapa de situação do imóvel e croqui.
2. Quais são as características físicas do imóvel (número de cômodos, estado de conservação, tipo de construção, acabamentos, instalações elétricas e hidráulicas, etc.)?
R. No item 6. Descrição do imóvel, consta todas as informações e imagens anexas referentes ao imóvel.
3. Qual é a infraestrutura disponível na área onde o imóvel está localizado (saneamento básico, energia elétrica, pavimentação, transporte público, serviços de saúde e educação, comércio, etc.)?
R. No item 10. Contexto Urbano do presente laudo foi anexado mapa de localização do imóvel.
4. Como a localização do imóvel (bairro, proximidade com centros comerciais, áreas verdes, acesso a vias principais) influencia no seu valor de mercado?
R. Verificar no item 10. Contexto Urbano, do presente laudo.
5. Qual é o valor de mercado do imóvel na data da perícia, considerando suas características e condições atuais?
R. Verificar o item 13. Conclusão, onde consta o valor de avaliação do presente laudo.
6. É possível apresentar uma comparação de valores com imóveis similares na mesma região ou em regiões comparáveis, detalhando os critérios utilizados para essa comparação?

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





R. No item 15.1 Descrição dos Elementos Comparativos (Amostras), são de imóveis que se encontram em locais similares ao imóvel avaliando.

7. O imóvel está atualmente ocupado? Em caso afirmativo, por quem (proprietário, inquilino, outros)?

R. Sim, Locatário Sergio Manuel de Almeida.

8. Existem restrições de uso ou ocupação que possam influenciar no valor do imóvel (zona de preservação, áreas de risco, etc.)?

R. No item 10. Contexto Urbano foi anexado a lei complementar que dispõe sobre o uso e ocupação do solo - zoneamento e sua tabela.

9. Foram realizadas reformas ou benfeitorias no imóvel? Em caso afirmativo, quais foram e em que período foram realizadas?

R. Verificar no Item 7. BENFEITORIAS, segundo o inquilino as benfeitorias foram realizadas nos últimos 10 anos que esta como locatário.

10. Essas reformas e benfeitorias agregaram valor ao imóvel? Se sim, quanto elas contribuíram para o valor de mercado?

R. Sim, as benfeitorias são para conservar e otimizar a propriedade. No imóvel avaliando foram feitas benfeitorias necessárias e úteis, essa execução que foi realizada nos últimos anos foi diretamente no valor do imóvel.

11. Qual é a situação econômica e o comportamento do mercado imobiliário na região do imóvel?

R. Verificar item 11. Diagnostico de Mercado.

12. Quais são as tendências de valorização ou desvalorização do imóvel em curto, médio e longo prazo?

R. Verificar item 11. Diagnostico de Mercado.

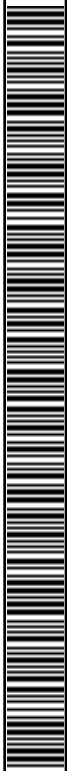
De acordo com a mov. 391, segue as respostas da parte Exequente.

1. Qual o estado de conservação do imóvel periciado?

R. Verificar Item 9. Vistoria do Imóvel.

2. Qual estabelecimento encontra-se instalado sobre o imóvel periciado?

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





R. Sabor da Brasa Restaurante – (44)3056-1094.

3. O imóvel encontra-se alugado? Por qual valor?

R. Sim, imóvel locado direto com o proprietário sem intermediação imobiliária, acordo entre as partes.

4. Queira o DD. Experto detalhar quais são as benfeitorias existentes no imóvel.

R. Verificar item 7. Benfeitorias.

5. Há benfeitorias de propriedade do estabelecimento inquilino que que por ele podem ser retiradas?

R. Existe um acordo entre as partes locador e locatário.

6. Queira detalhar qual a idade da construção e a depreciação da construção e/ou benfeitorias edificadas sobre o imóvel periciado.

R. Locatário tem posse direta do imóvel a aproximadamente 10 anos, onde realiza periodicamente as benfeitorias do imóvel avaliando, antes desse período era uma garagem de veículos “Mavel Veículos”.



7. Qual seria o valor do imóvel considerando a depreciação das edificações nele realizadas?

R. Verificar item 13. Conclusão.

*(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR*



16 BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – **NBR 14.653 – abril de 2001.**

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. **Ed. Imobiliária.**

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – **Uma introdução a Metodologia Científica.**

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. **2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.**

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. **Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.**

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – **WDL – Porto Alegre – 2012**

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. **Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.**





17 FONTES DE PESQUISA

Imobiliária Caetano & Otávio

CRECI J-05785

Av. Flórida, 4383

Centro – Umuarama/PR

Telefone: (44)3056-3322

<https://www.caetanoeotavioimoveis.com.br>

ELVIS TIMÓTEO

CRECI-42442 CNAI-42390

Telefone: (44) 99854-8807

Marcos Roman

CRECI F-19484 CNAI 32089

Avenida Colombo, Nº 3187

Zona 06 (Praça 7), Umuarama – Pr

Telefone: (44)99970-0315

<https://www.marcosromancorretor.com.br/>

Neto Romagna

CRECI J9557

AVENIDA FLÓRIDA, 4277 - SALA 01,

Zona I - Umuarama/PR,

Telefone: (44) 3056-0096

<https://www.netoromagna.com.br>

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DE UMUARAMA

<http://geo.umuarama.pr.gov.br>

PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA

www.umuarama.pr.gov.br

-





18 CURRÍCULO DO AVALIADOR

LUCAS SOARES BRITO
E-mail: sr.lucas.s.b@gmail.com – sb.agenteimobiliario@gmail.com
Comercial: (44) 99185-5599 – Celular: (45) 99817-3032
CORRETOR IMÓVEIS PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI 37.284 / CNAI 33.756

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR





19 ENCERRAMENTO

O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem;

E para que produza os seus efeitos legais, **LUCAS SOARES BRITO**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-PR (6ª. Região) sob nº 37.284 e Perito Avaliador de Imóveis inscrito no COFECI / CNAI sob nº 33.756, assino e certifico este **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 44 (quarenta e quatro) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Umuarama, 06 de Dezembro de 2024.

SELO CERTIFICADOR DIGITAL



IDENTIFICADO PELO N° 087827

LUCAS SOARES BRITO
CRECI 37284 / CNAI 33756

(45) 99817-3032 / (44) 99185-5599
Lucas Soares Brito – Corretor de Imóveis
CRECI – F37.284 CNAI – 33.756
Umuarama-PR

