

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4067 – 06/2025

Descrição: LOTE URBANO Nº 9-B-1 DA QUADRA Nº 53-A,
COM ÁREA DE 154,00M² E BENFEITORIA DE 95,95M² -
DOURADINA/PR – MATRÍCULA Nº 37.218

Autos: 0010372-60.2017.8.16.0173



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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



ÍNDICE

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

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº 9-B-1 da Quadra nº 53-A, com área de 154,00m², com benfeitoria residencial com área de 95,95m², localizado à Rua Ribeiro do Oliveira, 113 – Centro – Douradina/PR. Matrícula nº 37.218/1º CRI de Umuarama/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 178.000,00

(Cento e setenta e oito mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



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 Douradina.

O avaliador esteve no local no dia 29 de maio de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência o avaliador foi recebido pelo executado, Sr. Germano Andrade, que não permitiu a entrada ao interior do imóvel.

Embora na matrícula do imóvel não conste benfeitoria averbada, no momento da visita foi constatada uma edificação em alvenaria. Segundo a Prefeitura a área construída é de 95,95m², e esta foi considerada para os cálculos do presente laudo.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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.

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



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 urbano nº 9-B-1, Quadra nº 53-A, de formato regular, meio de quadra, plano, com área de 154,00m², com benfeitoria residencial com área de 95,95m², localizado à Rua Ribeiro do Oliveira, 113 – Centro – Douradina/PR.

Número da Matrícula: Nº 37.218 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UMUARAMA/PR

Cadastro: 986

Inscrição Imobiliária: Nº 0004-53-A9-B100-1

Localização: Latitude: 23°22'53.04"S / Longitude: 53°17'25.03"O

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Douradina é um município do estado do Paraná, no Brasil e está localizada no noroeste paranaense, numa área de 470 km².

Douradina

Município do Brasil

Bandeira

Brasão de armas

Gentílico

douradinense

Localização

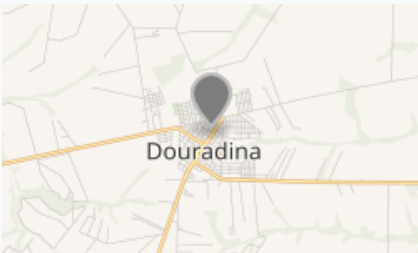
Localização de Douradina no Paraná

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



Localização de Douradina no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Douradina

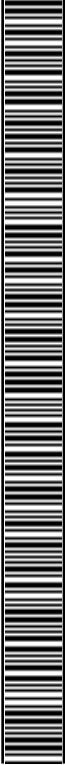
<u>Coordenadas</u>	23° 22' 51" S, 53° 17' 31" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Umuarama
<u>Municípios limítrofes</u>	Santa Cruz de Monte Castelo e Santa Isabel do Ivaí (ao Norte); Maria Helena (ao Sul); Tapira (ao Leste) e Ivaté (a Oeste)
<u>Distância até a capital</u>	630 km

História

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB





Fundação	1 de fevereiro de 1983 (42 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Oberdam José de Oliveira (UNIÃO, 2021–2024)
Características geográficas	
Área total	419,852 km²
População total (estimativa IBGE/2018)	8.621 hab.
Densidade	20,5 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfa)
Altitude	406 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC–3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000)	0,74 — Alto
PIB (IBGE/2008)	R\$ 174.497,810 mil
PIB per capita (IBGE/2008)	R\$ 25.684,11

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



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 apartaria 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:*

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



- 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 estão o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.



6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Data nº 9-B-1, subdivisão da data nº 9-B, este da subdivisão da data nº 09, da quadra nº 53-A da Cidade de Douradina/PR, com área de 154,00m², com as seguintes confrontações: “Na frente, confronta com a rua Ribeiro de Oliveira, numa extensão de 11,00 metros. De um lado, confronta com a data nº 09-A, numa extensão de 14,00 metros. No fundo, confronta com parte da data nº 10, numa extensão de 11,00 metros. Do outro lado, confronta com a data nº 9-B-2, numa extensão de 14,00 metros.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

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

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



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.

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

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

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 177.865,33 (Cento e setenta e sete mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e trinta e três centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 31.191,16 (Trinta e um mil, cento e noventa e um reais e dezesseis centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 146.674,17 (Cento e quarenta e seis mil, seiscentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 178.000,00 (Cento e setenta e oito mil reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



10 ENCERRAMENTO

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

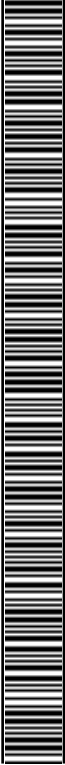
Curitiba, 09 de junho de 2025.

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 50.000,00	259,00	R\$ 193,05	Rua Augusto José da Silva	https://www.facebook.com/groups/695557643835186/posts/9178077842249748/
2	R\$ 38.136,78	158,00	R\$ 241,37	Rua José Tiburcio - Centro	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-douradina-pr-158m2-id-2751880599/?source=showcase%2Crp
3	R\$ 49.387,80	224,00	R\$ 220,48	Rua Deputado Antônio Lustosa, 800 - Centro	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-douradina-pr-224m2-id-2736587713/?source=showcase%2Crp
4	R\$ 53.239,20	253,52	R\$ 210,00	Rua Quinze de Novembro - Centro	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-esgoto-centro-douradina-pr-253m2-id-2736572528/?source=ranking%2Crp
5	R\$ 58.271,45	271,03	R\$ 215,00	Rua Deputado Antônio Lustosa, 870 - Centro	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-douradina-pr-271m2-id-2736335022/?source=showcase%2Crp

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



ANEXO

GOOGLE EARTH

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

PROJUDI - Processo: 0010372-60.2017.8.16.0173 - Ref. mov. 220.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWWK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

KRON
LEILÕES



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Helcio Kronberg

1/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Ribeiro de Oliveira

Nº: 133

Complemento:

Bairro: Jardim Pedro Ivo

Cidade: Douradina

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	259,00	193,05	1,00	1,07	0,90	185,91
2	38.136,78	158,00	241,37	0,99	1,01	0,90	217,21
3	49.387,80	224,00	220,48	0,99	1,05	0,90	206,27
4	53.239,20	253,52	210,00	0,99	1,06	0,90	198,34
5	58.271,45	271,03	215,00	0,99	1,07	0,90	204,97

F1: Localização

F2: Área

F3: Localização

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	185,91
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	217,21
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.012,70
Amplitude total (R\$/m2):	31,31
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	7,83
Média aritmética (R\$/m2):	202,54
Mediana (R\$/m2):	204,97
Desvio médio (R\$/m2):	8,334877
Desvio padrão (R\$/m2):	11,505032
Variância (R\$/m2) ^ 2:	132,365766

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:
N = Número de amostras.

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

Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:
N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:
At = Amplitude total;
Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de Amostras.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,4457

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2753

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.

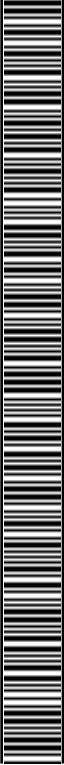
Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,68

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



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) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 194,65

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 202,54

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 210,43

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,89

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,89

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) = 172,16

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 202,54

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 232,92

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) = 154,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 202,54

VALOR TOTAL (R\$) = 31.191,16

trinta e um mil, cento e noventa e um reais e dezesseis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

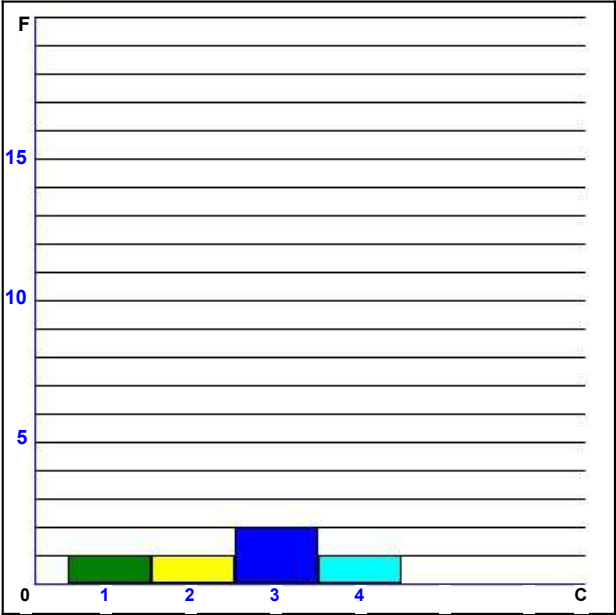
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Helcio Kronberg

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	185,91	193,73	1
2	193,73	201,56	1
3	201,56	209,39	2
4	209,39	217,21	1

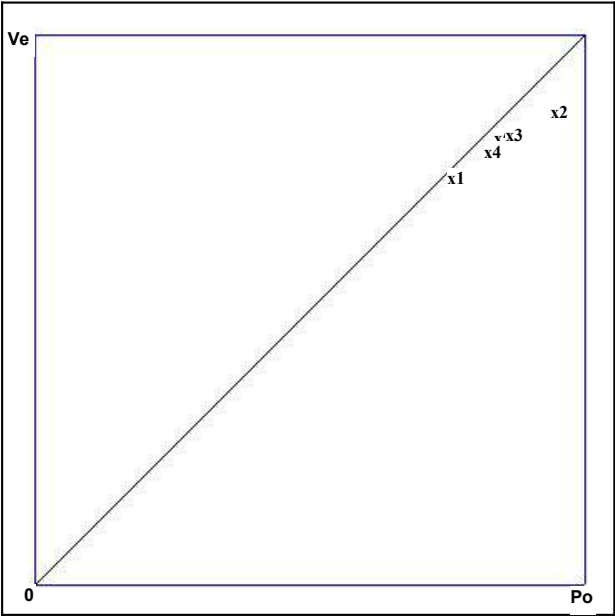
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	193,05	185,91	0,96
2 -	241,37	217,21	0,90
3 -	220,48	206,27	0,94
4 -	210,00	198,34	0,94
5 -	215,00	204,97	0,95

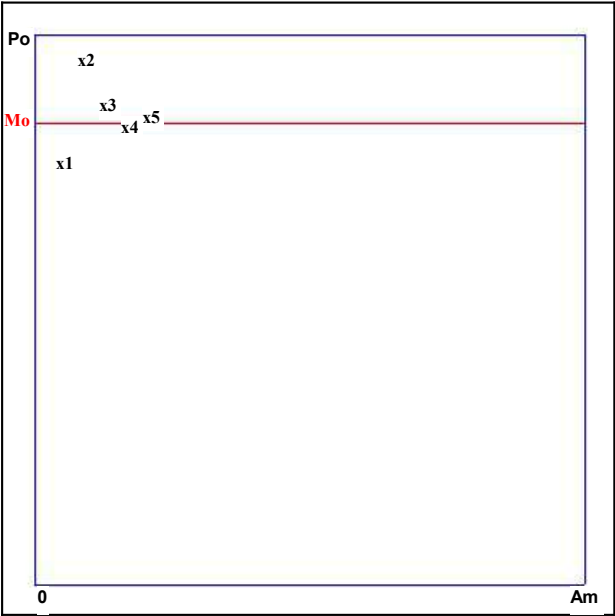
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

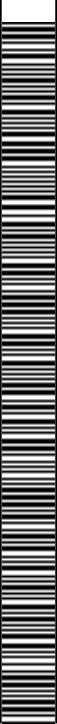


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 215,98

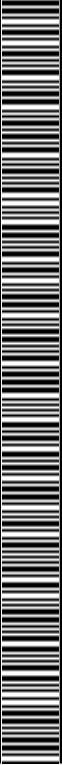
Po = Preços observados.
Do = Dispersão em relação a média.
Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

1 -	193,05	22,931	10,62
2 -	241,37	25,391	11,76
3 -	220,48	4,501	2,08
4 -	210,00	5,981	2,77
5 -	215,00	0,981	0,45

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK



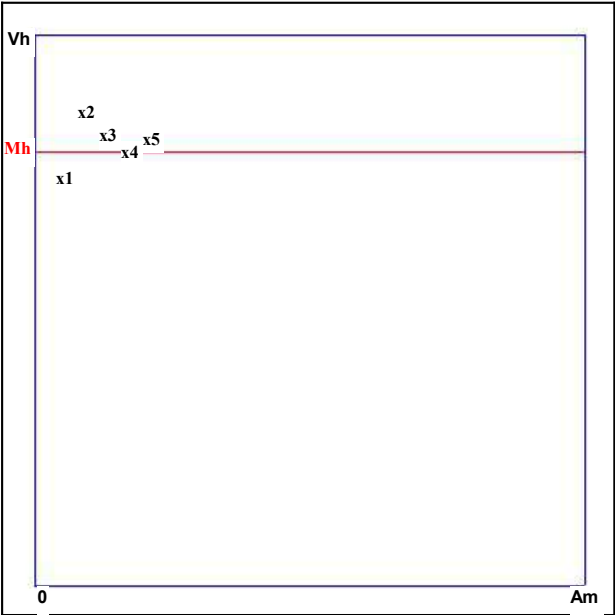
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 202,54

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	185,91	16,633	8,21
2 -	217,21	14,673	7,24
3 -	206,27	3,731	1,84
4 -	198,34	4,204	2,08
5 -	204,97	2,434	1,20

Data: 09/06/2025
Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

KRON
LEILÕES



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Helcio Kronberg

1/3

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

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Riberiirio de Oliveira

Nº: 133

Complemento:

Bairro: Jardim Padre Ivo

Cidade: Douradina

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 28,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 56,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 62,38

Fator de depreciação (decimal): 0,3762

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon P0R

Data de referência CUB: 09/06/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 95,95

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 3.026,25

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

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 = Área equivalente de construção (m2): 95,95

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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

FD = Fator de depreciação (decimal).

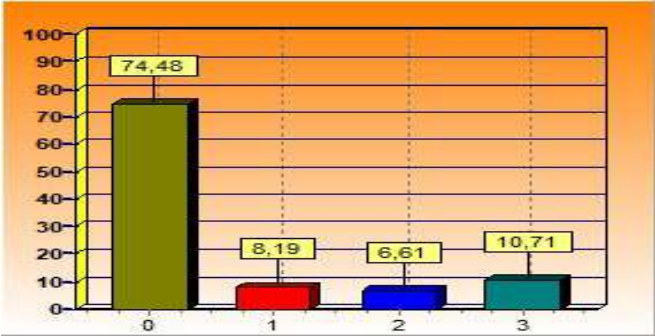
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Helcio Kronberg

3/3

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 74,48 % Custo da construção
- 8,19 % Custo da administração da construção
- 6,61 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 146.674,17

cento e quarenta e seis mil, seiscentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 09/06/2025 _____
Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



ANEXO
FOTOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

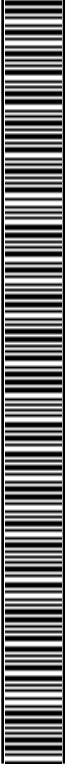
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

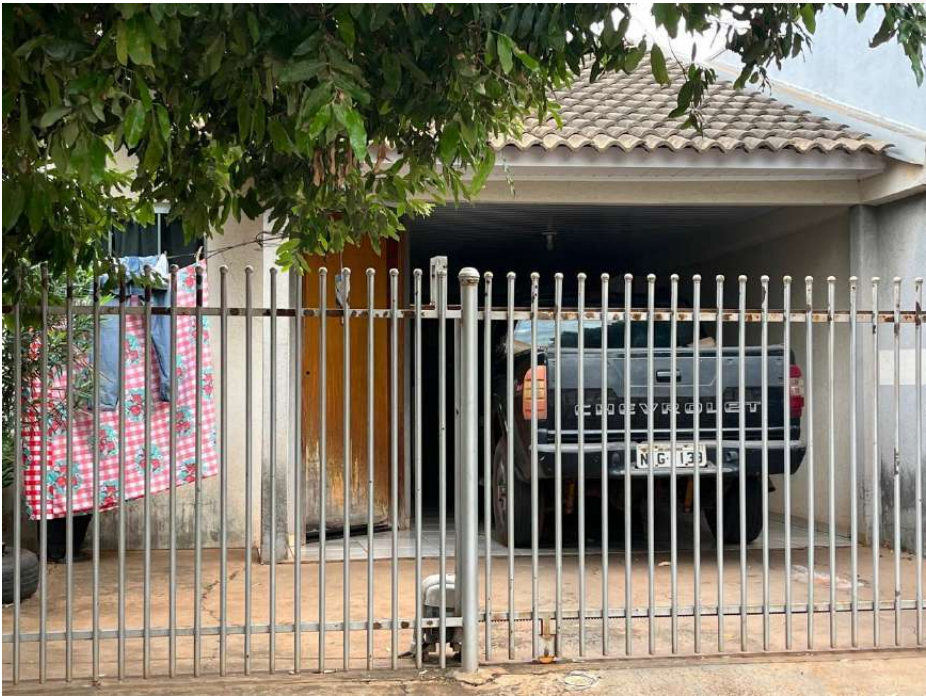


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB





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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

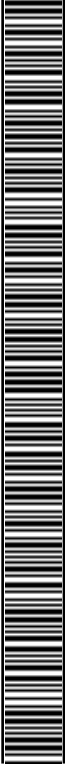
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



KRON
LEILÕES



ANEXO CROQUI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB



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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK



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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

 MUNICIPIO DE DOURADINA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA Departamento de Cadastro e Tributação		OBRIGADO POR PAGAR SEU DÉBITO EM DIA				
		Tributo	Cadastro	Zona	Quadra	Data
		IPTU 2025	986	04	53A	9B1
		Endereço do Imóvel: RUA RIBEIRO DE OLIVEIRA, sn Complemento: CENTRO				
		DADOS DO IMÓVEL			TOTAL ANUAL DO TRIBUTO	
		Testada (m): 11,00			Imoosto Predial Urbano R\$ 218,95	
		Área Útil Terreno (m²): 154,00			Imposto Territorial Urbano R\$ 94,26	
		Área Construída (m²): 95,95			Taxa Expediente R\$ 17,85	
		Base de Cálculo (R\$): 18.245,85			VALOR TOTAL R\$ 331,06	
		Alíquota (%):				
		Contribuinte: GERMANO LUIZ DE ANDRADE CPF: 445.928.929-68 Endereço: RUA PRUDENTE DE MORAIS, S/N Bairro: JARDIM PROGRESSO Cidade: Douradina-PR CEP: 87485-000				
PAGAMENTO PARCELADO		PAGAMENTO À VISTA COM DESCONTO DE 10% NO IMPOSTO				
Parcela	Vencimento	Vencimento: 10/06/25 Valor R\$: 297,94				
		PAGAVEL NAS AGENCIAS DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL, LOTERICAS, SICREDI, SICOOB E BANCO DO BRASIL				
		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO				
		331,06				

 MUNICIPIO DE DOURADINA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA Departamento de Cadastro e Tributação	
Tributo: IPTU 2025	
Dados Cadastrais: Cadastro: 986	
GERMANO LUIZ DE ANDRADE Exercício: 2025 Dívida: 3 SubDiv: 0 Parcela: 0 Zona: 04 Quadra: 53A Lote: 9B1 Endereço: RUA RIBEIRO DE OLIVEIRA , sn Bairro: CENTRO	
Código de Baixa 12500000000011171	Data de Vencimento 10/06/2025
Valor Original R\$ 331,06	Valor Correção Monetária R\$
Valor Juros R\$	Valor Multa R\$
Valor Desconto R\$	
R\$ 33,12	
Valor a Pagar R\$	
Observações: NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	

 MUNICIPIO DE DOURADINA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA Departamento de Cadastro e Tributação		Parcela: Única Emissão: 23/05/25
Tributo: IPTU 2025		
Dados Cadastrais: Cadastro: 986		
GERMANO LUIZ DE ANDRADE Exercício: 2025 Dívida: 3 SubDiv: 0 Parcela: 0 Zona: 04 Quadra: 53A Lote: 9B1 Endereço: RUA RIBEIRO DE OLIVEIRA , sn Bairro: CENTRO		
Código de Baixa 12500000000011171	Data Vencimento 10/06/2025	
PAGUE COM PIX		
	Valor Original R\$ 331,06	Valor Correção Monetária R\$
	Valor Juros R\$	Valor Multa R\$
	Valor Desconto R\$	
	33,12	
	Valor a Pagar R\$	
81640000002-1 97941416202-9 50610125000-5 00000011171-6		
		

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

M. 37218



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficial

Livro 2 - REGISTRO GERAL



[Assinatura]

MATRÍCULA Nº.

37.218

Data:

22/Julho/2009

Ficha:

1

IMÓVEL: Data nº 9-B-1, subdivisão da data nº 9-B, este da subdivisão da data nº 09, da Quadra nº 53-A, da cidade de Douradina-PR, com área de 154,00 m2, com as seguintes confrontações: "Na frente, confronta com a Rua Ribeirão de Oliveira, numa extensão de 11,00 metros. De um lado, confronta com a data nº 9-A, numa extensão de 14,00 metros. No fundo, confronta com parte da data nº 10, numa extensão de 11,00 metros. Do outro lado, confronta com a data nº 9-B-2, numa extensão de 14,00 metros.

Proprietários: **CLAUDIONOR JARDIM RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, armador, residente na cidade de Douradina-PR, portador da CI. RG. nº 8.231.770-8-SSP-PR, inscrito no CPF nº 029.859.529-05; e a Sra. **DIRCINEIA DE FATIMA MOURA** e s/m Sr. **CARMELINO CASSIANO DE MOURA**, brasileiros, capazes, casados sob o regime de comunhão parcial de bens (posterior a Lei 6.515/77), ela lavradora, portadora da CI. RG. nº 5.157.764-7-SSP-PR, inscrita no CPF nº 031.272.999-58, ele lavrador, portador da CI. RG. nº 3.957.968-5-SSP-PR, inscrito no CPF nº 576.536.159-53, residentes na cidade de Douradina-PR. Registro anterior nº 01, (datado de 22/07/2.009), e Av-02, (datada de 22/07/2.009), da matrícula nº 27.896, Lvº 02-RG, desta Serventia.

R-01-37.218

-Prenotado sob nº 167.732, em 22 de Julho de 2.009, no livro nº 1-A (Informatizado). **Transmitentes:** CLAUDIONOR JARDIM RIBEIRO, brasileiro, solteiro, maior, capaz, armador, residente na cidade de Douradina-PR, portador da CI. RG. nº 8.231.770-8-SSP-PR, inscrito no CPF nº 029.859.529-05. **Adquirente:** **DIRCINEIA DE FATIMA MOURA** e s/m Sr. **CARMELINO CASSIANO DE MOURA**, brasileiros, capazes, casados sob o regime de comunhão parcial de bens (posterior a Lei 6.515/77), ela lavradora, portadora da CI. RG. nº 5.157.764-7-SSP-PR, inscrita no CPF nº 031.272.999-58, ele lavrador, portador da CI. RG. nº 3.957.968-5-SSP-PR, inscrito no CPF nº 576.536.159-53, residentes na cidade de Douradina-PR. Escritura Pública de Divisão Amigável, datada de 27 de Maio de 2.009, do Serviço Notarial de Douradina-PR, (Lvº E/53; fls.087e vº/088). Valor: R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais) para efeitos fiscais. Condições: As da Escritura. Na divisão Amigável em pagamento de seu quinhão fica atribuído a Sra. Dircineia de Fatima Moura e s/m, o imóvel objeto da presente matrícula. ITBI guia nº 75/2009 (Isento); Certidão Negativa nº 113/2009, expedida em 17/07/2.009, pela Prefeitura Municipal de Douradina-PR (Cadastro nº 1 00002128); Certidão Negativa (Cível), expedida em 15/05/2.009, pelo Ofício Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial, desta Comarca de Umuarama-PR; Certidão Negativa nº 5242/2009, expedida em 15/05/2.009, pela Justiça do Trabalho 9ª Região em Umuarama-PR; Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, e de Execuções Criminais, emitida em 14/05/2.009, pela Justiça Federal 4ª região, do Estado do Paraná, via internet; todas em nome dos transmitentes. Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso IX do Decreto Judiciário nº 153/99, (alterado pelo Dec. Judiciário 251/99). Emolumentos: 1.260,00 VRC = R\$ 132,30. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 22 de Julho de 2009. A Oficial: Ass.(Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-02-37.218

-Prenotado sob nº 180.669 em 28 de fevereiro de 2012, no livro 1-I (informatizado). **VENDE E COMPRA** - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda datada de 15 de fevereiro de 2012, do Serviço Notarial da cidade de Douradina-PR (livro E/61; folhas 062ev/063); a Sra. **DIRCINEIA DE FATIMA MOURA**, portadora da CI. RG. nº 5.157.764-7-SSP/PR, inscrito no CPF nº 031.272.999-58 e s/m Sr. **CARMELINO CASSIANO DE MOURA**, portador da CI. RG. nº 3.957.968-5-SSP/PR, inscrito

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: PJYMM WXMJK HGKA6 F2GGK

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGYYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

PROJUDI - Processo: 0010372-60.2017.8.16.0173 - Ref. mov. 220.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010372-60.2017.8.16.0173 - Ref. mov. 44.2 - Assinado digitalmente por Jose Gonzaga Soriani
22/08/2018: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula n. 37.218

Inez Kienen
Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva
Aylana Amélia de Osti de Oliveira
Escriturante Juruamentados
Comarca de Umuarama - PR

Versão da Ficha Nº 01 da matrícula nº 37.218, Lvs 02-rg.-

no CPF nº 576.536.159-53, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens (posterior à lei nº 6.515/77), capazes, lavradores, residentes na cidade de Douradina-PR; e como anuentes concordantes: ANTONIO SERGIO PASIN, portador da CI. RG. nº 1.946.919-SSP/PR, inscrito no CPF nº 324.461.369-15 e s/m IVANETE NAVA PASIN, portadora da CI. RG. nº 3.023.375-1-SSP/PR, inscrita no CPF nº 995.518.889-87, casados pelo regime de comunhão universal de bens (após a vigência da lei nº 6.515/77), brasileiros, motorista e comerciante, capazes, residentes na cidade de Douradina-PR; **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula ao Sr. **GERMANO LUIZ DE ANDRADE**, portador da CI. RG. nº 3.748.851-8-SSP/PR, inscrito no CPF nº 445.928.929-68, casado com a Sra. GERALDA FRANCISCA DE ANDRADE, portadora da CI. RG. nº 5.347.328-8-SSP/PR, inscrita no CPF nº 047.430.439-64, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens (antes da lei 6.515/77), lavrador e do lar, capazes, residentes na cidade de Douradina-PR; pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Condições: As da Escritura. ITBI guia nº 34/2012 recolhida em 08/02/2012 no valor de R\$ 600,00 (valor base de cálculo: R\$ 30.000,00 - 2%) e Certidão Comprobatória datada de 17/02/2012, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal da cidade de Douradina-PR. FUNREJUS recolhido em 03/02/2012 no valor de R\$ 60,00. Certidão Negativa nº 040/2012 expedida em 08/02/2012 pela Prefeitura Municipal da cidade de Douradina-PR (cadastro nº 1 00000986). Certidões Negativas (Cfiv) expedidas em 03/02/2012 pelo Cartório Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial desta Comarca de Umuarama-PR. Certidões Negativas nºs 1992/2012 e 1993/2012 expedidas em 03/02/2012 pela Justiça do Trabalho 9ª Região em Umuarama-PR. Certidões Negativas de Distribuição, Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais expedidas via internet em 10/02/2012 pela Justiça Federal 4ª Região; todas em nome dos vendedores. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 607,99. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 12 de março de 2012. aao *AB*. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-03-37.218

-Prenotado sob nº 183.706 em 28 de Agosto de 2012, no livro 1-J (informatizado).

CÉDULA DE CRÉDITO RURAL HIPOTECÁRIA - Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº B22430377-3 datada de 16/08/2012, também registrada sob nº 23.949, livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. **GARANTIA: Em hipoteca cedular em PRIMEIRO grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula.** Emitente: Germano Luiz de Andrade. Interviente Garantidora: Geralda Francisca de Andrade. Financiador: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão União Paraná - Sicredi União PR, agência da cidade de Douradina-PR. Valor do Crédito: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). O valor do crédito deferido para custeio agrícola de 53,24 ha de mandioca de 2 ciclos. Juros vide cédula. Vencimento e praça de pagamento: 10/08/2014, Douradina-PR. Demais condições vide cópia da cédula arquivada nesta Serventia. Certidão Negativa nº 040/2012 expedida em 16/08/2012, pela Prefeitura Municipal da cidade de Douradina-PR. Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedidas via internet em 16/08/2012, pela Secretaria da Receita Federal. Declarações/INSS datadas de 22/08/2012, assinadas por Germano Luiz de Andrade e Geralda Francisca de Andrade, com firmas reconhecidas no Serviço Notarial da cidade Douradina-PR. Isenta do FUNREJUS, de acordo com a Lei 12.604, de 02/07/99, art. 3, letra "b", item 1. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$ 88,83. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de Setembro de 2012. vcf *AB*. A Escriturante: Ass. (Inez Kienen).

R-04-37.218

-Prenotado sob nº 191.423 em 14 de Novembro de 2013, no livro 1-K.

CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA - Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B32420769-5 datada de 28/4/2013, também registrada sob nº 24.521, livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. **GARANTIA: Em hipoteca cedular de SEGUNDO grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula.** Emitente: Germano Luiz de Andrade. Interviente Garantidora: Geralda Francisca de Andrade. Financiador: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão União Paraná - Sicredi União PR, agência da cidade de Douradina-PR. Valor do Crédito: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). O valor do crédito deferido para custeio agrícola de 53,24 ha de mandioca de 2 ciclos. Juros vide cédula. Vencimento e praça de pagamento: 10/08/2014, Douradina-PR. Demais condições vide cópia da cédula arquivada nesta Serventia. Certidão Negativa nº 040/2012 expedida em 16/08/2012, pela Prefeitura Municipal da cidade de Douradina-PR. Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedidas via internet em 16/08/2012, pela Secretaria da Receita Federal. Declarações/INSS datadas de 22/08/2012, assinadas por Germano Luiz de Andrade e Geralda Francisca de Andrade, com firmas reconhecidas no Serviço Notarial da cidade Douradina-PR. Isenta do FUNREJUS, de acordo com a Lei 12.604, de 02/07/99, art. 3, letra "b", item 1. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$ 88,83. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de Setembro de 2012. vcf *AB*. A Escriturante: Ass. (Inez Kienen).



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: PJYMM WXMJK HGKA6 F2GGK

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

PROJUDI - Processo: 0010372-60.2017.8.16.0173 - Ref. mov. 220.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010372-60.2017.8.16.0173 - Ref. mov. 44.2 - Assinado digitalmente por Jose Gonzaga Soriani
22/08/2018: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula n. 37.218

MATRÍCULA Nº **37.218 - Lvº. 02 - RG** FICHANº **02**

Andrade. Interviente Garantidora: Geralda Francisca de Andrade. Interviente: Josiane Francisca de Andrade. Financiador: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão União Paraná - Sicredi União PR, agência da cidade de Douradina-PR. Valor do crédito: R\$ 160.368,48 (cento e sessenta mil, trezentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos). O valor do crédito deferido para custeio de mandioca, safra 2013/2015. Juros vide cédula. Vencimento e praça de pagamento: 13/07/2015, Douradina-PR. Demais condições vide cópia da cédula arquivada nesta Serventia. Certidão Negativa nº 369/2013 expedida em 14/11/2013, pela Prefeitura Municipal da cidade de Douradina-PR. Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedidas via internet em 19/11/2013, pela Secretaria da Receita Federal. Declarações/INSS datadas de 11/10/2013, assinadas por Geralda Francisca de Andrade e Josiane Francisca de Andrade, com firmas reconhecidas no Serviço Notarial da cidade de Douradina-PR. Isenta do FUNREJUS, de acordo com a Lei 12.216, de 02/07/99, art. 3, letra "b", item 1. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$ 88,83. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 26 de Novembro de 2013. vcf *[assinatura]* A Escrevente. Ass. (Inez Kienen)

R-05/M-37.218 - Prenotado sob nº 197.811 em 07 de Janeiro de 2015, no livro 1-M. **CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA** - Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B42420899-5 datada de 18/12/2014, também registrada sob nº 25.097, livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. **GARANTIA: Em hipoteca cédular de TERCEIRO grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel obieto da presente matrícula.** Emitente: Germano Luiz de Andrade. Intervientes Garantidoras: Geralda Francisca de Andrade e Josiane Francisca de Andrade. Financiador: Cooperativa de Crédito e Investimento Livre Admissão União Paraná/São Paulo - Sicredi União PR/SP, agência da cidade de Douradina-PR. Valor do crédito: R\$ 120.112,65 (cento e vinte mil, cento e doze reais e sessenta e cinco centavos). O valor do crédito deferido para custeio agrícola de mandioca, safra 2014/2016. Juros vide cédula. Vencimento e praça de pagamento: 19/11/2016, Douradina-PR. Demais condições vide cópia da cédula arquivada nesta Serventia. Certidão Negativa nº 381/2014 expedida em 30/12/2014, pela Prefeitura Municipal da cidade de Douradina-PR. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedidas via internet em 26/12/2014 válida até 24/06/2015, pela Secretaria da Receita Federal. Declarações/INSS datadas de 28/12/2014, assinada por Germano Luiz de Andrade, Geralda Francisca de Andrade e Josiane Francisca de Andrade, com firmas reconhecidas no Serviço Notarial da cidade de Douradina-PR. Isenta do FUNREJUS, de acordo com a Lei 12.216, de 02/07/99, art. 3, letra "b", item 1. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$ 105,21. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 13 de Janeiro de 2015. vcf *[assinatura]* A Escrevente. Ass. (Inez Kienen)

Av-06/M-37.218 - Prenotado sob nº 204.087 em 29 de janeiro de 2016, no livro 1-N. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL e ADITIVO** - Consoante requerimento datado de 20 de Novembro de 2015, firmado pelo Sr. Germano Luiz de Andrade, com firma reconhecida no Serviço Notarial da cidade de Douradina-PR; procede-se a presente averbação para constar que fica alterada a razão social da credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO VALE DO PIQUIRI - SICREDI VALE DO PIQUIRI**, mencionada no R-04 da presente matrícula, para **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO VALE DO PIQUIRI ABCD - SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR/SP**, conforme Ata Sumária da 24ª Assembleia Geral extraordinária registrado sob nº 20144978091 na Junta Comercial do Paraná, Agência Regional de Maringá-PR, Certidão Simplificada expedida em 14/07/2015 pela Junta Comercial do Paraná nesta cidade de Umuarama-PR e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 30/11/2015 válida até 28/05/2016 pela Secretaria da Receita Federal; e Instrumento Particular de Aditivo datado de 13/07/2015 expedido pela Cooperativa de Crédito e Investimento de Livre Admissão União Paraná São Paulo - Sicredi União PR/SP, agência da cidade de Douradina-PR, à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B32420769-5, registrada sob nº 4, na presente matrícula. Pelo aditivo, os signatários abaixo qualificados no instrumento

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: PJYMM WXMJK HGKA6 F2GGK

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB

Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva
Aylana Amélia de Osti de Oliveira
Escritores Jurementados
Comarca de Umuarama - PR

02

37.218 - Lvº. 02 - RG

CONT. FICHA Nº

MATRÍCULA

de crédito têm, entre si, justas e acordadas as alterações a seguir pactuadas, que passarão a integrar o título ora aditado: de acordo com o previsto no MCR 2.6.9, o vencimento da cédula é alterado, passando a ser em 13/01/2016, a partir desta data. Os signatários ratificam o título em todos os seus termos, itens e condições não expressamente alterados pelo documento, que aquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos. Demais condições vide cópia do aditivo arquivado nesta Serventia. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus: R\$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 16 de Fevereiro de 2016. namr/ccmds. A Escrevente: Ass. (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva)

Av-07-37.218 - Prenotado sob nº 204.087 em 29 de janeiro de 2016, no livro N-ADITIVO - Consoante Aditivo à Cédula de Crédito Rural Pignoratória e Hipotecária nº B32420769-5, datado de 13/07/2015, registrada sob nº 05 e averbada sob nº 06 na presente matrícula, pelo presente aditivo, os signatários já qualificados no instrumento de crédito têm, entre si, justas e acordadas as alterações a seguir pactuadas, que passarão a integrar o título ora aditado: 1º De acordo com o previsto no MCR 2.6.9, o vencimento é alterado, passando a ser 13/07/2016, a partir da 11/01/2016. Os signatários ratificam o título em todos os seus termos, itens e condições não expressamente alterados por este documento, que aquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos. Demais condições vide cópia do aditivo arquivado nesta Serventia. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus: R\$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 16 de fevereiro de 2016. namr/ccmds. A Escrevente: Ass. (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

R-08/M-37.218 - Prenotado sob nº 209.010 em 28 de outubro de 2016, no livro I-O. **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** - Cédula de Crédito Bancário nº B62430831-4 datada de 27/10/2016, também registrada sob nº 25.808, livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. **GARANTIA: Em hipoteca cédular em QUARTO grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula.** Emitente/Associado: Germano Luiz de Andrade. Interviente Garantidor: Geralda Francisca de Andrade. Credora: Cooperativa de Crédito e Investimento Livre Admissão União Paraná São Paulo - Sicredi União PR/SP, agência da cidade de Douradina-PR. Valor do crédito: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), correspondente aos valores tomados junto à cooperativa, dívida esta líquida, certa e exigível. Juros vide cédula. Vencimento e praça de pagamento: 25/10/2019, Douradina-PR. Demais condições vide cópia da cédula arquivada nesta Serventia. Certidão Negativa nº 298/2016 expedida via internet em 21/10/2016 pela Prefeitura Municipal de Douradina-PR. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedidas via internet em 06/09/2016 e 27/10/2016 (válidas até 05/03/2017 e 25/04/2017), pela Secretaria da Receita Federal. FUNREJUS recolhido em 31/10/2016 no valor de R\$ 350,00. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$ 392,39. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 01 de novembro de 2016. namr/ccmds. A Escrevente: Ass. (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
CERTIFICO que a presente fotocópia confere com o original, composta de duas ficha(s).
Umuarama-PR, 13 de julho de 2018.
O referido é verdade e dou fé.

EMOLUMENTOS: 94,00 VRC
Buscas - cada 10 (dez) anos R\$ 2,90
Certidão de registro ou ônus real R\$ 12,93
Registro excedente R\$ 2,28
Selo Funarpen R\$ 4,67
ISS R\$ 0,45
FADEP R\$ 0,90
Funrejus R\$ 4,51
Total R\$28,65

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1.º OFÍCIO
Eliane Magalhães Souza Vasconcellos
OFICIAL
Aguinaldo Miguel de Souza

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1.º OFÍCIO
Eliane Magalhães Souza Vasconcellos
OFICIAL
Aguinaldo Miguel de Souza

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1.º OFÍCIO
Eliane Magalhães Souza Vasconcellos
OFICIAL
Aguinaldo Miguel de Souza

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: PJYMM WXMJK HGKA6 F2GGK

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: PJSL4 XM7DZ 2UC3S WGWYK

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: PJ6MY B7XSG 5MM53 V4LHB