

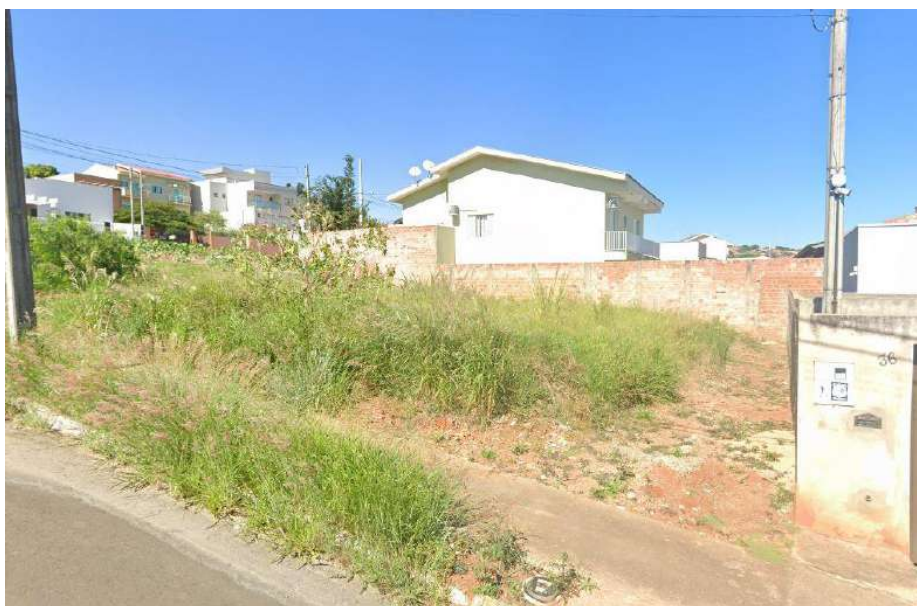


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.100 - 05/2024

LOTE Nº 1B DA QUADRA Nº 90 DO LOTEAMENTO SANTO
ANTONIO DE PÁDUA COM ÁREA DE 192,00 M² - MATRÍCULA
14.645 – IBAITÍ/PR

AUTOS: 0006169-84.2015.8.16.0089



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel urbano – Lote nº 1B da quadra nº 90, com área de 192,00 m². Rua 9 de Julho – Santo Antonio de Pádua – Ibaiti/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 96.000,00

(noventa e seis mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

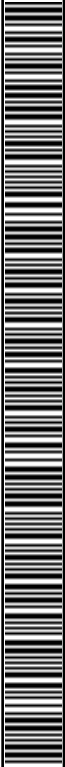
2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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





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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 1B da Quadra 90, com área de terreno total de 192,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua 9 de Julho, Bairro: Santo Antonio de Pádua - Ibaiti/PR.

Número da Matrícula: Nº 14.645 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBAITI

Indicação Fiscal: 01.00.001.0087.0048.001

Inscrição Imobiliária: Nº 477621

Localização: Latitude: 23°50'37.15"S / Longitude: 50°11'45.64"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ibaiti é um município localizado no estado do Paraná, na região Sul do Brasil. Fundada em 8 de dezembro de 1927, Ibaiti é conhecida por sua história rica e por seu papel significativo na agricultura e na pecuária. A cidade está situada em uma região com relevo acidentado, o que contribui para a beleza natural do local.

História e Desenvolvimento





A origem de Ibaiti está ligada à exploração de madeira, que atraiu muitos pioneiros à região. Ao longo do tempo, a cidade se desenvolveu e diversificou sua economia, integrando atividades agrícolas e pecuárias.

Economia

A economia de Ibaiti é predominantemente agrícola, com destaque para a produção de milho, soja, trigo e café. A pecuária também é relevante, especialmente a criação de gado de corte e leiteiro. Nos últimos anos, o município tem investido na diversificação de suas atividades econômicas, incluindo o desenvolvimento do setor de serviços e comércio.

Geografia e Clima

A cidade de Ibaiti está localizada a uma altitude de aproximadamente 840 metros acima do nível do mar, o que proporciona um clima subtropical úmido. As temperaturas variam ao longo do ano, com verões quentes e invernos relativamente frios, marcados por geadas ocasionais.

Cultura e Turismo

Ibaiti possui um rico patrimônio cultural, com festividades tradicionais e eventos comunitários que celebram a história e a identidade local. A cidade também oferece atrações turísticas, como áreas naturais para ecoturismo, trilhas e cachoeiras, que atraem visitantes interessados em atividades ao ar livre e na contemplação da natureza.

Educação e Infraestrutura

O município conta com uma infraestrutura educacional que inclui escolas de ensino fundamental e médio, além de instituições voltadas para o ensino técnico e profissionalizante. A saúde pública também é uma prioridade, com unidades de atendimento e programas de saúde preventiva.

População

A população de Ibaiti é caracterizada por uma mistura de descendentes de imigrantes europeus, principalmente italianos e alemães, além de populações indígenas e afro-brasileiras. Esse mix cultural enriquece a vida social e cultural da cidade.



K
KRONBERG
LEILÕES

Ibaiti

Município do Brasil



Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Apelido(s) "A Rainha das Colinas"

Gentílico *ibaitiense*

Localização





Localização de Ibaiti no Paraná

Coordenadas	 23° 50' 56" S 50° 11' 16" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Ribeirão do Pinhal, Jundiá do Sul, Japira, Pinhalão, Arapoti, Ventania, Curiúva, Figueira, Sapopema e Congonhinhas
Distância a capital	até 291 km
História	
Fundação	9 de novembro de 1947 (73 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Antonely de Cássio Alves de Carvalho (Republicanos, 2021 – 2024)
Características geográficas	
Área total	896,846 km ²
População total (estimativa IBGE/2018)	31 142 hab.





Densidade	34,7 hab./km ²
Clima	Subtropical (Cfa)
Altitude	850 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000)	0,710 — <i>alto</i>
PIB (IBGE/2010)	R\$ 285 442,900 Mil
PIB per capita (IBGE/2010)	R\$ 9 267,65

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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





As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
 - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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





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

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“... voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“... e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e 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 está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Imóvel:- Um lote de terreno urbano constituído do lote sob o nº 01 (um), da quadra nº 90 (noventa), denominado de lote nº 1/B, sito no Loteamento Santo Antonio de Pádua, nesta Cidade, com a área de 192,00m², com os seguintes limites e confrontações de quem da Rua olha o lote de frente: Frente: em 12,00m, confronta com na Rua 9 de Julho; Fundos: em 12,00m confronta com o lote nº 2; Lado Direito: em 16,00m, confronta com o Lote nº 01/C; Lado Esquerdo: em 16,00m, confronta com o lote nº 1/A. (Conforme Memorial Descritivo devidamente assinado pela Técnica em Agrimensura Isabella Todeschini Peres CREAPR 95964/TD).”





6.2 Situação

Imóvel encontra-se desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Imóvel encontra-se sem restrições.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

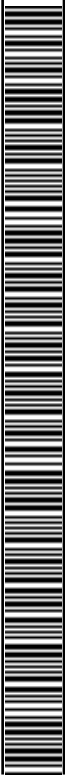
0.4 Mercado

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

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

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

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





- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

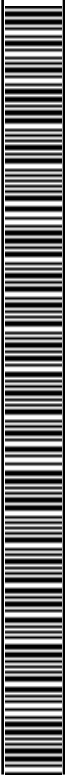
8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 **Área:**

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

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





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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 95.708,16 (noventa e cinco mil, setecentos e oito reais e dezesseis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 16 de maio de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	Link
1	R\$ 200.000,00	273,00	R\$ 732,60	AV. Alice Pereira Goulart ,1187	https://www.luluimoveis.com.br/1040_VENDA_AV_Alice_Pereira_Goulart/
2	R\$ 150.000,00	252,00	R\$ 595,24	Rua Elias Fadel,S/N	https://www.luluimoveis.com.br/962_VENDA_Rua_Elias_Fadel/
3	R\$ 160.000,00	600,00	R\$ 266,67	Rua João Leandro de Oliveira.,46	https://www.luluimoveis.com.br/988_VENDA_Rua_Joao_Leandro_de_Oliveira./
4	R\$ 200.000,00	345,00	R\$ 579,71	Av. Tertuliano de Moura Bueno,6	https://www.luluimoveis.com.br/1061_VENDA_Av_Tertuliano_de_Moura_Bueno/
5	R\$ 100.000,00	250,00	R\$ 400,00	Rua Marcolino Cipriano da Silva ,8	https://www.luluimoveis.com.br/1044_VENDA_Rua_Marcolino_Cipriano_da_Silva/

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTD6 HGT9V DLNLP W4GPA



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTD6 HGT9V DLNLP W4GPA



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD6 HGT9V DLNLP W4GPA



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua 9 de Julho **Nº:** **Complemento:**
Bairro: Sto Antonio de Padua **Cidade:** Ibaiti **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	200.000,00	273,00	732,60	1,02	1,04	0,90	699,43
2	150.000,00	252,00	595,24	1,02	1,03	0,90	562,82
3	160.000,00	600,00	266,67	1,01	1,15	0,90	278,76
4	200.000,00	345,00	579,71	1,04	1,07	0,90	580,59
5	100.000,00	250,00	400,00	1,00	1,03	0,90	370,80

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	278,76
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	699,43
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.492,40
Amplitude total (R\$/m2):	420,67
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	105,17
Média aritmética (R\$/m2):	498,48
Mediana (R\$/m2):	562,82
Desvio médio (R\$/m2):	138,960209
Desvio padrão (R\$/m2):	170,177462
Variância (R\$/m2) ^ 2:	28.960,368723

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2911

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1808

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 34,14



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 381,81$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 498,48$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 615,15$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 23,41$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 23,41$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 423,71$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 498,48$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 573,25$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 192,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 498,48$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 95.708,16$$

noventa e cinco mil, setecentos e oito reais e dezesseis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

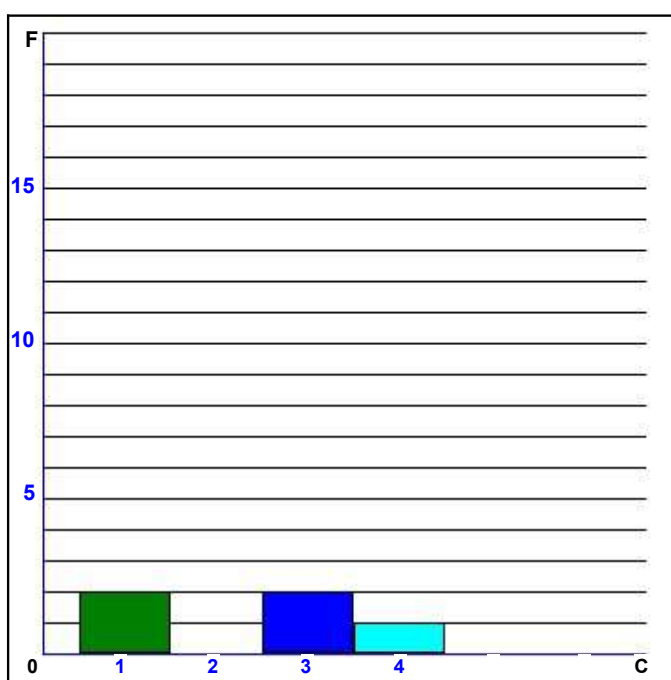


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	278,76	383,93	2
2	383,93	489,09	0
3	489,09	594,26	2
4	594,26	699,43	1

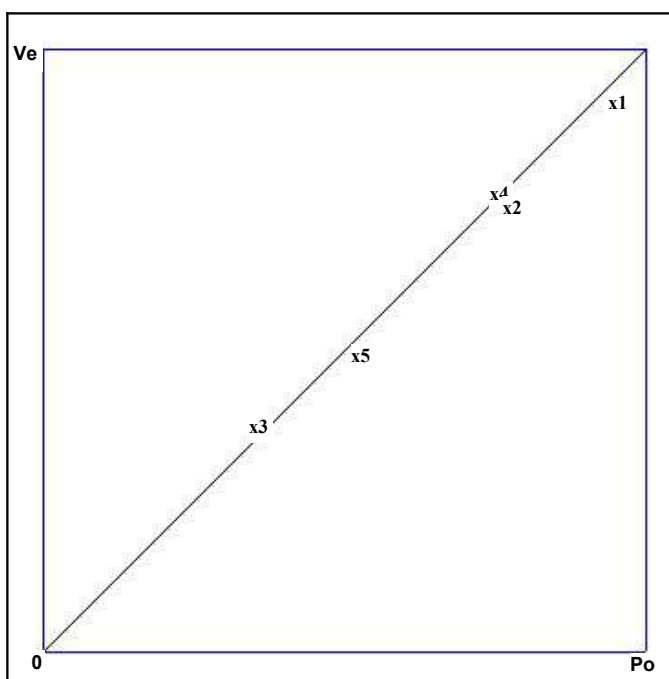


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	732,60	699,43	0,95
2 -	595,24	562,82	0,95
3 -	266,67	278,76	1,05
4 -	579,71	580,59	1,00
5 -	400,00	370,80	0,93

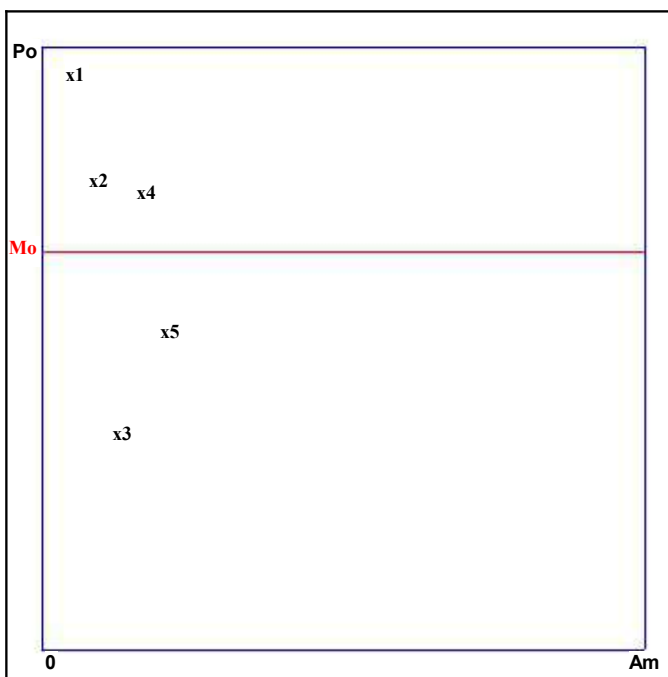


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 514,84

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

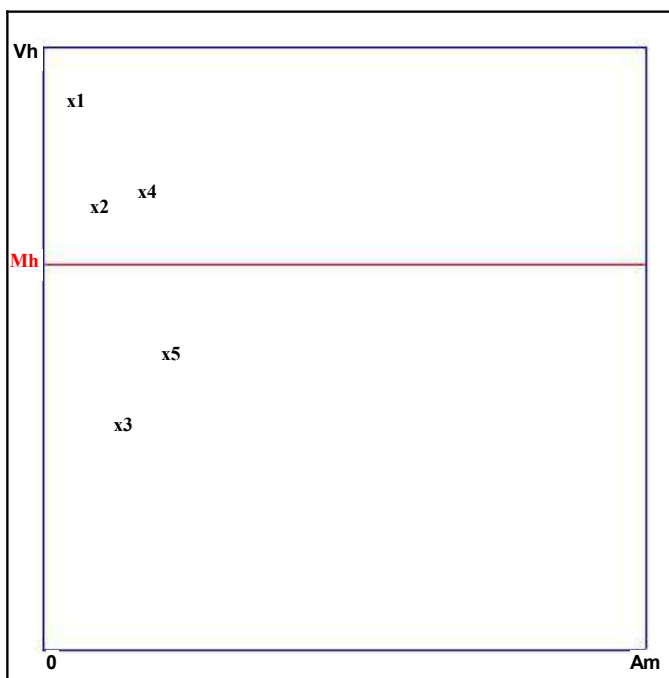
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	732,60	217,758	42,30
2 -	595,24	80,395	15,62
3 -	266,67	248,176	48,20
4 -	579,71	64,867	12,60
5 -	400,00	114,843	22,31



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) = 498,48

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	699,43	200,948	40,31
2 -	562,82	64,341	12,91
3 -	278,76	219,720	44,08
4 -	580,59	82,111	16,47
5 -	370,80	127,680	25,61

Data: 16/05/2024

Helcio Kronberg





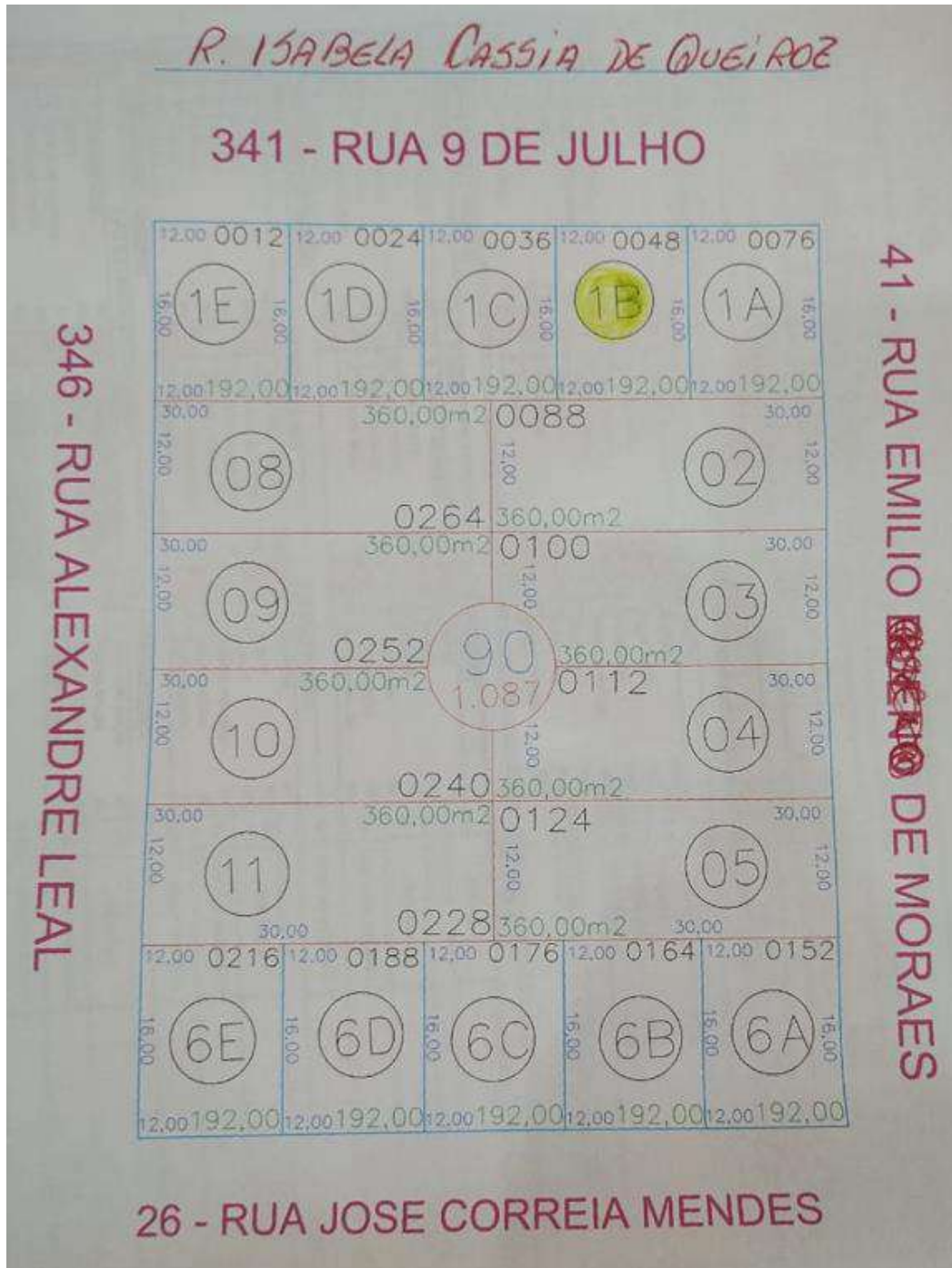
ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





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: PJD6 HGT9V DLNLP W4GPA



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



Município de Ibaiti

IPTU e Taxas - 2024

Inscrição:

477621

Contribuinte:

CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Endereço de correspondência:

RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA
CEP: 84900000 Ibaiti - PR

Município de Ibaiti

Notificação de recebimento de carnê IPTU e Taxas

Inscrição:

477621

Indicação fiscal:

01.00.001.0087.0048.001

EXERCÍCIOS EM DÍVIDA

2017	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------

Contribuinte:

CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Endereço de correspondência:

RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA
CEP: 84900000 Ibaiti - PR

Endereço do imóvel:

RUA ISABELA CASSIA DE QUEIROZ, SN - SANTO ANTONIO DE PADUA
CEP: 84900000 Ibaiti - PR

Exercício: 2024

Total a pagar: 169,97

Ass: _____

CPF: _____

Local: _____ Data: ____/____/____



Município de Ibaiti Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas 2024

Inscrição	Indicação Fiscal	Planta/Quadra/Lote RI	Loteamento	Área	Quota	Área	Testada
477621	01.00.001.0087.0048.001	/ 0090 / 001B	SANTO ANTONIO PADUA	192,00	192,00	0,00	12,00

DEMONSTRATIVO CÁLCULO

Valor Venal Terreno	2.504,76
Valor Venal Edificação	0,00
Alíquota	5,00
Imposto Territorial Urbano	125,24
Taxa de Iluminacao Publica	44,73
Total Lançado	169,97
Valor Crédito	0,00

TOTAIS A PAGAR

Valor total	169,97
Cota única com desconto 1º	152,98

Endereço de correspondência

RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA
CEP: 84900000 Ibaiti - PR

Endereço do imóvel

RUA ISABELA CASSIA DE QUEIROZ, SN - SANTO ANTONIO DE PADUA
CEP: 84900000 Ibaiti - PR

Contribuintes

CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL CPF / CNPJ 02.834.982/0001-42

Notificação EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE.

Imóvel em Dívida Ativa

Única	1	2	3	4	5	6
11/03/2024	11/03/2024	10/04/2024	10/05/2024	12/06/2024	10/07/2024	12/08/2024



104-0			104-0	10492.74044 27000.100043 00295.825186 9 96520000015298	
MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41 PRACA DOS TRES PODERES, 23		Local de Pagamento			Vencimento
Parcela / Vencimento Única 11/03/2024		EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE			11/03/2024
Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7		Nome do Beneficiário / CNPJ / MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41			Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7
Data do Documento 09/01/2024		Número do Documento 2958251	Espécie Doc. DM	Aceite N	Data Processamento 09/01/2024
1 (=) Valor do Documento R\$ 152,98		Parcela / Plano Única	Carteira RG	Espécie Moeda R\$	Quantidade
2 (-) Desconto / Abatimento		Instruções: Texto de Responsabilidade do Beneficiário			(-) Desconto / Abatimento
3 (-) Outras Deduções		ATÉ O VENCIMENTO CONCEDER DESCONTO DE 10% APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE 1% AO MÊS			(-) Outras Deduções
4 (+) Mora / Multa					(+) Mora / Multa
5 (+) Outros Acréscimos					(+) Outros Acréscimos
6 (=) Valor Cobrado					(=) Valor Cobrado
Nosso Número 14000000029582518		Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR			
Número do Documento 2958251		Sacador / Avalista			CÓD. DE BAIXA
Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR					Autenticação
Recibo do Pagador autenticar no verso					Ficha de Compensação

104-0			104-0	10492.74044 27000.100043 00295.825269 1 96520000002837	
MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41 PRACA DOS TRES PODERES, 23		Local de Pagamento			Vencimento
Parcela / Vencimento 1 / 6 11/03/2024		EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE			11/03/2024
Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7		Nome do Beneficiário / CNPJ / MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41			Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7
Data do Documento 09/01/2024		Número do Documento 2958252	Espécie Doc. DM	Aceite N	Data Processamento 09/01/2024
1 (=) Valor do Documento R\$ 28,37		Parcela / Plano 1 / 6	Carteira RG	Espécie Moeda R\$	Quantidade
2 (-) Desconto / Abatimento		Instruções: Texto de Responsabilidade do Beneficiário			(-) Desconto / Abatimento
3 (-) Outras Deduções		APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE 1% AO MÊS			(-) Outras Deduções
4 (+) Mora / Multa					(+) Mora / Multa
5 (+) Outros Acréscimos					(+) Outros Acréscimos
6 (=) Valor Cobrado					(=) Valor Cobrado
Nosso Número 14000000029582526		Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR			
Número do Documento 2958252		Sacador / Avalista			CÓD. DE BAIXA
Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR					Autenticação
Recibo do Pagador autenticar no verso					Ficha de Compensação

104-0			104-0	10492.74044 27000.100043 00295.825343 8 96820000002832	
MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41 PRACA DOS TRES PODERES, 23		Local de Pagamento			Vencimento
Parcela / Vencimento 2 / 6 10/04/2024		EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE			10/04/2024
Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7		Nome do Beneficiário / CNPJ / MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41			Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7
Data do Documento 09/01/2024		Número do Documento 2958253	Espécie Doc. DM	Aceite N	Data Processamento 09/01/2024
1 (=) Valor do Documento R\$ 28,32		Parcela / Plano 2 / 6	Carteira RG	Espécie Moeda R\$	Quantidade
2 (-) Desconto / Abatimento		Instruções: Texto de Responsabilidade do Beneficiário			(-) Desconto / Abatimento
3 (-) Outras Deduções		APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE 1% AO MÊS			(-) Outras Deduções
4 (+) Mora / Multa					(+) Mora / Multa
5 (+) Outros Acréscimos					(+) Outros Acréscimos
6 (=) Valor Cobrado					(=) Valor Cobrado
Nosso Número 14000000029582534		Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR			
Número do Documento 2958253		Sacador / Avalista			CÓD. DE BAIXA
Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR					Autenticação
Recibo do Pagador autenticar no verso					Ficha de Compensação





104-0			104-0	10492.74044 27000.100043 00295.825426 1 97120000002832	
MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41 PRACA DOS TRES PODERES, 23		Local de Pagamento			Vencimento
Parcela / Vencimento		EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE			10/05/2024
3 / 6		Nome do Beneficiário / CNPJ / MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41			Agência / Código Beneficiário
09/18 / 274042-7		PRACA DOS TRES PODERES, 23			0918 / 274042-7
Agência / Código Beneficiário		Data do Documento	Número do Documento	Espécie Doc.	Data Processamento
0918 / 274042-7		09/01/2024	2958254	DM	09/01/2024
1 (=) Valor do Documento		Parcela / Plano	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade
R\$ 28,32		3 / 6	RG	R\$	Valor
2 (-) Desconto / Abatimento		Instruções: Texto de Responsabilidade do Beneficiário			(-) Desconto / Abatimento
3 (-) Outras Deduções		APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE 1% AO MÊS			(-) Outras Deduções
4 (+) Mora / Multa					(+) Mora / Multa
5 (+) Outros Acréscimos					(+) Outros Acréscimos
6 (=) Valor Cobrado					(=) Valor Cobrado
Nosso Número		Nome do Pagador / CPF / CNPJ:			CÓD. DE BAIXA
140000000029582542		CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621)			Autenticação
Número do Documento		02834982000142			
2958254		RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR			
Nome do Pagador / CPF / CNPJ:		Sacador / Avalista			
CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621)					
02834982000142					
RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR					
Recibo do Pagador autenticar no verso					Ficha de Compensação

104-0			104-0	10492.74044 27000.100043 00295.825509 1 97450000002832	
MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41 PRACA DOS TRES PODERES, 23		Local de Pagamento			Vencimento
Parcela / Vencimento		EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE			12/06/2024
4 / 6		Nome do Beneficiário / CNPJ / MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41			Agência / Código Beneficiário
09/18 / 274042-7		PRACA DOS TRES PODERES, 23			0918 / 274042-7
Agência / Código Beneficiário		Data do Documento	Número do Documento	Espécie Doc.	Data Processamento
0918 / 274042-7		09/01/2024	2958255	DM	09/01/2024
1 (=) Valor do Documento		Parcela / Plano	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade
R\$ 28,32		4 / 6	RG	R\$	Valor
2 (-) Desconto / Abatimento		Instruções: Texto de Responsabilidade do Beneficiário			(-) Desconto / Abatimento
3 (-) Outras Deduções		APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE 1% AO MÊS			(-) Outras Deduções
4 (+) Mora / Multa					(+) Mora / Multa
5 (+) Outros Acréscimos					(+) Outros Acréscimos
6 (=) Valor Cobrado					(=) Valor Cobrado
Nosso Número		Nome do Pagador / CPF / CNPJ:			CÓD. DE BAIXA
140000000029582550		CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621)			Autenticação
Número do Documento		02834982000142			
2958255		RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR			
Nome do Pagador / CPF / CNPJ:		Sacador / Avalista			
CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621)					
02834982000142					
RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR					
Recibo do Pagador autenticar no verso					Ficha de Compensação

104-0			104-0	10492.74044 27000.100043 00295.825699 5 97730000002832	
MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41 PRACA DOS TRES PODERES, 23		Local de Pagamento			Vencimento
Parcela / Vencimento		EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE			10/07/2024
5 / 6		Nome do Beneficiário / CNPJ / MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41			Agência / Código Beneficiário
09/18 / 274042-7		PRACA DOS TRES PODERES, 23			0918 / 274042-7
Agência / Código Beneficiário		Data do Documento	Número do Documento	Espécie Doc.	Data Processamento
0918 / 274042-7		09/01/2024	2958256	DM	09/01/2024
1 (=) Valor do Documento		Parcela / Plano	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade
R\$ 28,32		5 / 6	RG	R\$	Valor
2 (-) Desconto / Abatimento		Instruções: Texto de Responsabilidade do Beneficiário			(-) Desconto / Abatimento
3 (-) Outras Deduções		APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE 1% AO MÊS			(-) Outras Deduções
4 (+) Mora / Multa					(+) Mora / Multa
5 (+) Outros Acréscimos					(+) Outros Acréscimos
6 (=) Valor Cobrado					(=) Valor Cobrado
Nosso Número		Nome do Pagador / CPF / CNPJ:			CÓD. DE BAIXA
140000000029582569		CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621)			Autenticação
Número do Documento		02834982000142			
2958256		RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR			
Nome do Pagador / CPF / CNPJ:		Sacador / Avalista			
CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621)					
02834982000142					
RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR					
Recibo do Pagador autenticar no verso					Ficha de Compensação



104-0		104-0	10492.74044 27000.100043 00295.825772 4 98060000002832			
MUNICIPIO DE IBAITI - 77.008.068/0001-41 PRACA DOS TRES PODERES, 23	Local de Pagamento		Vencimento 12/08/2024			
Parcela / Vencimento 6 / 6 12/08/2024	EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMÍTE		Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7			
Agência / Código Beneficiário 0918 / 274042-7	Nome do Beneficiário / CNPJ / PRACA DOS TRES PODERES, 23		Nosso Número 140000000029582577			
1 (=) Valor do Documento R\$ 28,32	Data do Documento 09/01/2024	Número do Documento 2958257	Espécie Doc. DM	Aceite N	Data Processamento 09/01/2024	(-) Valor do Documento R\$ 28,32
2 (-) Desconto / Abatimento	Parcela / Plano 6 / 6	Carteira RG	Espécie Moeda R\$	Quantidade x	Valor x	(-) Desconto / Abatimento
3 (-) Outras Deduções	Instruções: Texto de Responsabilidade do Beneficiário					(-) Outras Deduções
4 (+) Mora / Multa	APÓS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2% E JUROS DE 1% AO MÊS					(+) Mora / Multa
5 (+) Outros Acréscimos						(+) Outros Acréscimos
6 (=) Valor Cobrado						(=) Valor Cobrado
Nosso Número 140000000029582577	Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR		CÓD. DE BAIXA			Autenticação
Número do Documento 2958257	Sacador / Avalista					
Nome do Pagador / CPF / CNPJ: CIMOPAR MOVEIS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (477621) 02834982000142 RUA 9 DE JULHO, SN - SANTO ANT DE PADUA CEP: 84900000 Ibaiti - PR						Ficha de Compensação
Recibo do Pagador autenticar no verso						



Livro N.º 2 - Registro Geral



Hel. Ary Cordeiro

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 14.645.-



André Luiz Dordeiro Cascardo

ESCREVENTE

FOLHA N.º 01.-

07 de Janeiro de 2013 – Prot. 1/G -71.754.-

Imóvel:- Um lote de terreno urbano constituído do lote sob o nº 01 (um), da quadra nº 90 (noventa), denominado de lote nº 1/B, sito no Loteamento Santo Antonio de Pádua, nesta Cidade, com a área de 192,00m², com os seguintes limites e confrontações de quem da Rua olha o lote de frente: Frente: em 12,00m, confronta com na Rua 9 de Julho; Fundos: em 12,00m confronta com o lote nº 2; Lado Direito: em 16,00m, confronta com o Lote nº01/C; Lado Esquerdo: em 16,00m, confronta com o lote nº 1/A.- (Conforme Memorial Descritivo devidamente assinado pela Técnica em Agrimensura Isabella Todeschini Peres – CREA – PR – 95964/TD).- **Proprietário:-** JOÃO AMÉRICO BRAZ RUIZ, brasileiro, divorciado, conforme Certidão de Casamento com Averbação sob Matrícula nº 084715 01 55 2003 2 00031 154 0003652 40, do Cartório de Registro Civil desta Cidade, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 3.795.868-9/SSP/PR e do CPF/MF sob nº 518.836.359-34, residente e domiciliado na Avenida Governador Paulo Cruz Pimentel, nº 1.090, centro, nesta Cidade.- **Título:-** Requerimento de Abertura de Matrícula (desmembramento), encaminhado à esta Serventia pelo Sr. JOÃO AMÉRICO BRAZ RUIZ, em forma legal datado de 31.10.2012, e que fica arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis.- **R. Anterior:-** R-01 da Matrícula nº 14.449, deste Serviço de Registro de Imóveis.- **Nota:-** Mapa, Memorial Descritivo e Guia ART do CREA nº 20121824189, no valor de R\$ 40,00, datada de 16.05.2012; Certidão Negativa da Prefeitura nº 24626, datada de 19.11.2012.- **CADASTRO:-** Recadastrado sob o nº 01.00.001.0087.0048.001-477621, na Prefeitura Municipal desta Cidade.- O referido é verdade e dou fé.- (a) O OFICIAL *André Luiz Dordeiro Cascardo* - C. 60,00 VRC – R\$ 8,46.-

R-01 – Mat. nº 14.645.- DATA:- 30/07/2015 – Prot. 1/G 76.632, fls. 119vº.- Imóvel:-
Um lote de terreno urbano constituído do lote sob o nº 01 (um), do lado par do arruamento, da quadra nº 90 (noventa), denominado de lote nº 1/B, sito no Loteamento Santo Antonio de Pádua, nesta Cidade, com a área de 192,00m², com os seguintes limites e confrontações de quem da Rua olha o lote de frente: Frente: em doze (12,00m) metros, confronta com na Rua 9 de Julho; Fundos: em doze (12,00m) metros, confronta com o lote nº 02 (dois); Lado Direito: em dezesseis (16,00m) metros, confronta com o Lote nº 01/C (um/C); Lado Esquerdo: em dezesseis (16,00m) metros, confronta com o lote nº 1/A (um/A).- **Transmitente:-** JOÃO AMÉRICO BRAZ

Cartório de Registro de Imóveis da
Comarca de Ibaiti-PR (O SELO DE
AUTENTICIDADE FOI AFIXADO NA
ULTIMA FOLHA DO DOCUMENTO)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 021d28fb-538f-4af2-a744-2b8d054e26b3

Esse documento foi assinado digitalmente por REJANE FILGUEIRAS BITTENCOURT - 19/09/2023 14:33 PROTOCOLO: S23090354069D-14645

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: PJTD6 HGT9V DLNLP W4GPA

www.registoradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
MATRÍCULA N.º 14645

14645

14645

14645

14645

14645

14645

14645

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro N.º 2 - Registro Geral

Bel. Ary Cordeiro

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 14.645.-



André Luiz Cordeiro Cascardo

ESCREVENTE

FOLHA N.º 01v.º -

RUIZ, já qualificado na presente Matrícula.- Adquirente:- CIMOPAR MÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.834.982/0001-42, estabelecida à Rua Rui Barbosa, nº 691, nesta Cidade, representada por seus sócios Roberto Regazzo e Pedro Henrique Rodrigues Regazzo.- Título:- Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às Notas do Livro 55, fls. 193/194, em 13/07/2015, pela Tabela Neide M. M. Fragoço, do Cartório Distrital de Conselheiro Mairinck-PR.- Valor:- R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).- Condições:- As do título.- R. Anterior:- Matrícula nº 14.645, deste Serviço de Registro de Imóveis.- Nota:- Guia DAM-ITBI "INTER-VIVOS" nº 1269819, datada de 29/07/2015, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de 09/07/2015; Relatório de Indisponibilidade de Bens, datada de 09/07/2015; Certidão Negativa da Prefeitura nº 1219/2015, datada de 30/07/2015; e, Funrejus, no valor de R\$ 100,00, datado de 13/07/2015, expedido pelo Cartório Distrital de Conselheiro Mairinck-PR.- CADASTRO:- Cadastrado sob o nº 01.00.001.0087.0048.001 - 477621, na Prefeitura Municipal desta Cidade.- O referido é verdade e dou fé.- (a) O OFICIAL *André Luiz Cordeiro Cascardo*.- C. 4.312,00 VRC - R\$ 720,10.- **(EMITIDA A DOI)**.- **(REGISTRADA EM 05/08/2015)**.-

R-02-Mat.14.645.-DATA:05/05/2017.-Prot.1/G-79.526.- P E N H O R A:- Conforme Ofício nº 281/2017, datado de 26/04/2017, expedido pelo Juízo de Direito desta Comarca, nos autos da Carta Precatória nº 0004208-74.2016.8.16.0089, oriunda da 3ª Vara Cível da Comarca de Ariquemes, Estado de Rondônia, expedida nos autos da Execução Fiscal nº 7008447-04.2016.8.22.0002, em que é Exeqüente:- ESTADO DE RONDÔNIA; e, Executado:- CIMOPAR MÓVEIS LTDA.- Valor:- R\$ 49.277,18 (quarenta e nove mil, duzentos e setenta e sete reais e dezoito centavos).- Imóvel:- Um lote de terreno urbano constituído do lote sob o nº 01 (um), do lado par do arruamento, da quadra nº 90 (noventa), denominado de lote nº 1/B, sito no Loteamento Santo Antonio de Pádua, nesta Cidade, com a área de 192,00m², constante no (R-01) presente Matrícula.- O referido é verdade e dou fé.- (A) O OFICIAL *André Luiz Cordeiro Cascardo*.- C. 30% de 4.312,00 VRC - R\$ 235,43.- **(Registrado em 05/05/2017)**.-

ASSINADA DIGITALMENTE



Custas: (157,25 VRC) = R\$ 60,91 sendo Buscas R\$ 4,44; Certidão de Inteiro Teor R\$ 34,24; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$ 8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$ 1,50 . ISS: R\$ 1,16. FUNREJUS: R\$ 9,64. FADEP: R\$ 1,93.

CERTIFICO que esta fideicópia é reprodução da Matrícula nº: 14.645 e seus lançamentos. O referido é verdade e dou fé. Ibaity, 19 de setembro de 2023.

CERTIFICO que a parte ideal do imóvel constante na presente Matrícula pertencente a: CIMOPAR MÓVEIS LTDA, Protocolo: 201709.2114.00365906-IA-550 - Processo: 00004014320135090656 - Tribunal: TRT - 9º Região; encontra-se INDISPONÍVEL, conforme consulta na Central de Indisponibilidade de Bens.- O referido é verdade e dou fé.-