

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.850 – 02/2024

LOTE URBANO Nº 13 DA QUADRA H-8 COM ÁREA DE 374,00M² COM BENFEITORIA DE 258,00M² - CENTRO – SANTA CRUZ DO MONTE CASTELO/PR

AUTOS: 0000190-54.2019.8.16.0105



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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

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

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Matrícula nº 10.326 – Cartório de Registro de Imóveis de Loanda/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2023.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 407.000,00

(Quatrocentos e sete 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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

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 Santa Cruz do Monte Castelo/PR.

O avaliador esteve no local no dia 06/02/2024 às 08:45. No momento da visita técnica, não havia ninguém no imóvel.

Na matrícula do imóvel consta averbado uma casa popular Tipo 3-47-C, construída em alvenaria, coberta com telhas Eternit com 47,19m².

Na Certidão do Cadastro Imobiliário, fornecida pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Monte Castelo/PR, consta a informação de benfeitoria com área de 28,00m²

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.

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial/comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 13 da quadra H-8, em meio de quadra, plano, de formato regular, medindo 11,00 metros por 34,00 metros e área total de 374,00m², contendo benfeitoria residencial/comercial com área de 258,00m² (Prefeitura), localizado na Rua Espírito Santo, 811 – Centro – Santa Cruz do Monte Castelo/PR.

Cadastro:1 -458

Inscrição Imobiliária: 01-01-043-0192-001

Localização: Latitude: -22.955244° / Longitude: -53.290442°

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Santa Cruz de Monte Castelo

Município do Brasil

Símbolos



Brasão de armas

Hino

Gentílico *monte-castelense*

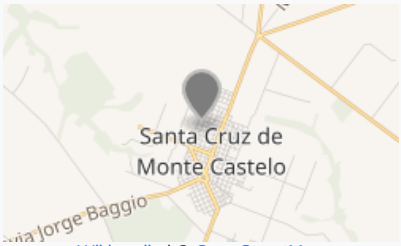
Localização



Localização de Santa Cruz de Monte Castelo no Paraná



Santa Cruz de Monte Castelo
Localização de Santa Cruz de Monte Castelo no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Santa Cruz de Monte Castelo

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

Coordenadas	22° 57' 10" S 53° 17' 49" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Loanda, Querência do Norte, Santa Isabel do Ivaí, Porto Rico e Ivaté.
Distância até a capital	591 km
História	
Fundação	1954 (70 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Francisco Antônio Boni (PSD, 2021 – 2024)
Características geográficas	
Área total [1]	442,012 km²
População total (Censo IBGE/2010[2])	8 093 hab.
Densidade	18,3 hab./km²
Clima	Subtropical
Altitude	382 m m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000 [3])	0,708 — *alto*
PIB (IBGE/2008[4])	R$ 78 053,534 mil
PIB *per capita* (IBGE/2008[4])	R$ 9 667,27
Sítio	santacruzdemontecastelo.pr.gov.br (Prefeitura)

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).

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

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

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

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

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

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

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

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

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

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

a) *"quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
b) *"... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
c) *"...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
e) *"...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
f) *(... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

"Lote de terras sob nº 13, da Quadra H-8, da Planta geral do loteamento da cidade de Santa Cruz do Monte Castelo, Comarca de Loanda, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Az frente para a Rua Espírito Santo, para onde mede 11,00 metros de frente, por 34,00 metros da frente aos fundos em os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 374,00m², dividindo de um lado com os lotes nº 14 e 16, de outro lado com o lote nº 12 e nos fundos com o lote 17, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra".

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Segundo informado na Certidão do Cadastro Imobiliário, fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Monte Castelo/PR, no terreno avaliado, encontra-se edificado uma benfeitoria com área de 258,00m2.

Na ocasião da visita técnica, externamente, foi possível constatar que a referida edificação, tem idade aparente de 30 anos e está em regular estado de conservação, naão sendo possível sua verificação interna, pois, não havia ninguém no 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 subitens 5.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação(0), pois trata de uma

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

situação paradigma[1], considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados[2], não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

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

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: Ft = (Ta/Tp) ^(1/4). Para Ta> 2Tp, adota-se Ft = 1,1892; e Para Ta < Tp/2, adota-se Ft = 0,8409.

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

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

[1] **No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.**

[2] **Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como "amostras acidentais", que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples**
O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 406.894,15 (Quatrocentos e seis mil, oitocentos e noventa e quatro reais e quinze centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 60.128,45 (Sessenta mil, cento e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 346.765,70 (Trezentos e quarenta e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 407.000,00 (Quatrocentos e sete mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 09 de fevereiro de 2024.

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG
LEILÕES

Amostras										
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R$/m²	Localização	Área	Testada	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R$ 85.000,00	540,00	R$ 157,41	1,15	1,05	0,98	0,90	171,0625	Rua Acre	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-540-m-por-r-85-000-00-centro-santa-cruz-de-monte-castelo-pr-1170187124?lis=listing_1100
2	R$ 110.000,00	675,00	R$ 162,96	0,95	1,08	0,93	0,90	150,48	Ru Venezuela	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-santa-cruz-de-monte-castelo-centro-675m2-RS110000/id-18550972/

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

TERRENO			
Item	Valor do imóvel de mercado - SISTEMA	Área (m²)	R$/m²
1	R$ 60.128,45	374,0000	R$ 160,77

Amostras								
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R$/m²	Localização	Área	Testada	Negociação	Valor homogeneizado
1	R$ 85.000,00	540,00	R$ 157,41	1,15	1,05	0,98	0,90	171,0625
2	R$ 110.000,00	675,00	R$ 162,96	0,95	1,08	0,93	0,90	150,48
		MÉDIA	**R$ 160,19**				**R$ 160,77**	

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rua Espírito SAnto **Nº:** 811 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Santa Cruz do Monte Castelo **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

Taxa de administração da obra (%): 12,00

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

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

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

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 57,41

Fator de depreciação (decimal): 0,4259

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 09/02/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 258,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.266,94

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 258,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

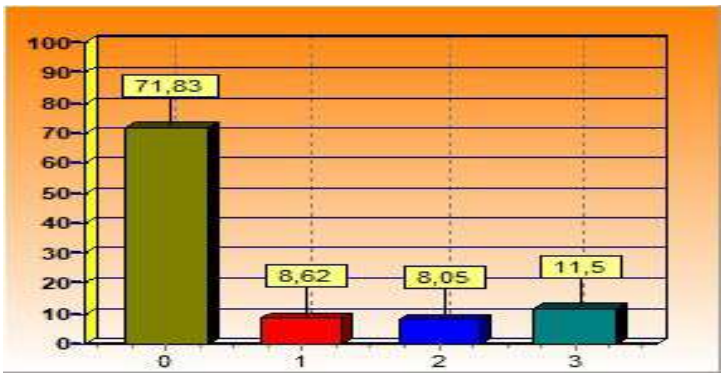
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

71,83 % Custo da construção

8,62 % Custo da administração da construção

8,05 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 346.765,70

trezentos e quarenta e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 09/02/2024 _____

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK



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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

KRONBERG
LEILÕES









Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES









Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

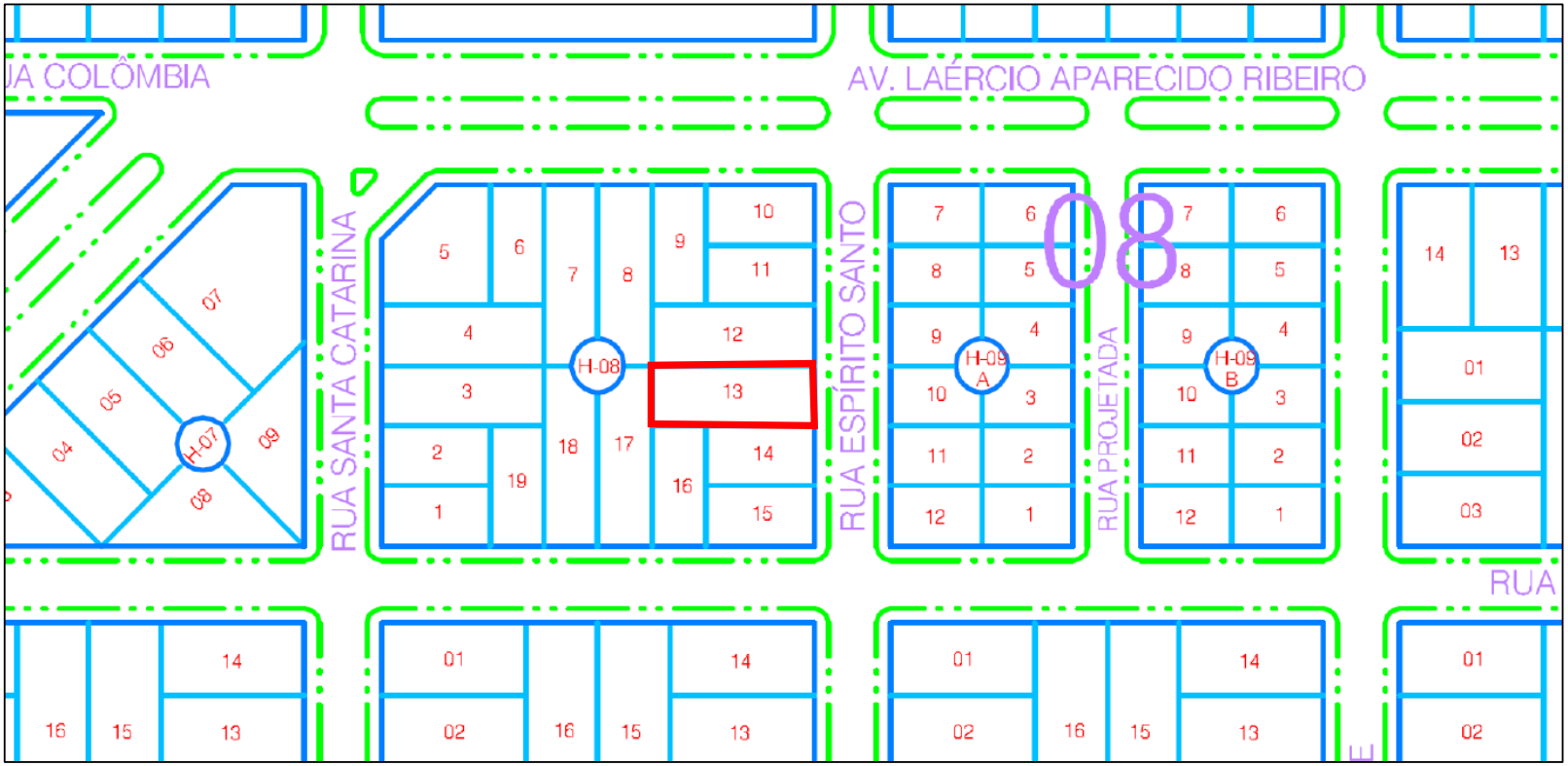


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG
LEILÕES

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

ANEXO
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 97.1 - Assinado digitalmente por Adriana Cristina Freitas
01/09/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

CERTIDÃO

Forma prevista no § 1º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973 e alterações decorrentes da Lei 6.216 de 30/06/1975 (Lei dos Registros Públicos)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LOANDA – PARANÁ
Ed Darcy Domingos Mello da Silva

CERTIFICO não existir **registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória**, registrada nesta serventia, que se relaciona com o imóvel constante da presente FOTOCÓPIA, **nem tão pouco ÔNUS de qualquer espécies**.
Loanda/PR, 01 de setembro de 2022

REGISTRADORA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou Fé, que a presente fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973
Loanda-PR, 01 de setembro de 2022

Ed. Darcy D. Mello da Silva
REGISTRADORA

CENTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Loanda
Claudinei Capellin Pereira
Escrevente - Portaria nº 005/06

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LOANDA - PARANÁ

Matrícula	Ficha
N.º 10.326	N.º 1

LOANDA, 07 DE abril(04) DE 19 81.-

IMÓVEL Lote de terras sob nº 13(treze), da Quadra H-8, da planta geral do loteamento da cidade de Santa Cruz do Monte Castelo,7 Comarca de Loanda, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas metragens e confrontaçoes: "Faz frente para a Rua Espirito Santo, para onde mede 11,00 metros de frente por 34,00 metros da frente/ aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos à mesma largura da/ frente, com a área de 374,00 metros quadrados, dividindo de um lado com os lotes nºs 14 e 16, de outro lado com o lote nº 12, e 7 nos fundos com o lote 17, sendo todos os lotes confrontantes da / mesma quadra.-
TITULO ANTERIOR:- transcrição nº 7.315-Lº 3-I e, R-1 da Mat.10313 -Lº "2" Reg.Geral, ambas deste Ofício Imobiliário.-
PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR, sociedade de economia mista, criada pela Lei Estadual nº 5.113 de 14 / de maio de 1965, com sede na Rua Amintas de Barros nº 144, em Curitiba-PR, inscrita no CGC/MF sob nº 76.592.807/0001-22.- DOU FÉ.
OFICIAL. jlc

R-1-10.326/ DATA: 13/04/1981/ PROTOCOLO:19.109 / Nos termos da Escritura Pública, lavrada nas Notas do Tabelionato do Distrito e 7 Município de Santa Cruz do Monte Castelo-PR. às fls. 115/117, do/ livro nº 26, em data de 07/04/1981, a proprietária DOOU o imovel/ pelo valor de Cr$ 15.000,00(quinze mil cruzeiros) à JOSIAS DA SILVA brasileiro, solteiro, maior, eletrecista, residente e domiciliado em Santa Cruz do Monte Castelo-PR. portador da CI-RG. nº 1.399.227-PR e do CIC nº 259.001.539-91, CONDIÇÕES: Entre outras, a de / que o imóvel reverterá ao domínio da doadora caso o donatário não cumpra qualquer das cláusulas dispostas no contrato de mútuo com/ garantia hipotecária abaixo registrado. DOU FE
OFICIAL. jlc Por este 647,71

R-2-10.326/ DATA:14/04/1981/ PROTOCOLO:19.179 / Nos termos do / contrato de mútuo com garantia hipotecária, com força de escritura pública, firmado em 07.04.81, pela COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO / PARANÁ - COHAPAR e, por JOSIAS DA SILVA, acima qualificado, com a interveniência da firma NOROESTE - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS/ LTDA, situada na Rua Marechal Cândido Rondon, 870, Loja 07, em Paranavaí-PR. inscrita no CGC/MF sob nº 75.478.511/0001-12, o imó-7 vel desta matrícula foi dado em primeira e especial hipoteca à referida COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR, em garantia 7 do financiamento concedido, no valor de Cr$ 437.648,32(quatrocentos e trinta e sete mil, seiscentos e quarenta e oito cruzeiros e / trinta e dois centavos), equivalente a 351,digo 498,54 UPC, para/ construção de uma casa tipo PR 3-47 C, com 47,19 m2, sobre o terreno, dívida essa pagável em 300 (trezentos) meses, vencendo juros de 4,9% a.a. tendo-se adotado o sistema PRICE. A primeira - prestaçao terá o seu vencimento 30 dias após a entrega da obra e, serao reajustadas 60 dias após a vigência de cada novo salário / mínimo (PES). CONDIÇÕES: As constantes do aludido contrato, as /

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: PJ67M JY3C8 TA8ZX LNS7U

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 97.1 - Assinado digitalmente por Adriana Cristina Freitas
01/09/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

as quais ficam fazendo parte deste registro, para todos os fins / e efeitos de direito, vez que uma via fica arquivado em pasta pró pria deste Cartório. DOU FÉ _____ OFICIAL. jlc
Por este Cr$ 1.444,30

AV-3-10.326/ DATA: 14/04/1981/ Através da cláusula 17a do contrato acima registrado, a credora, COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ COHAPAR, com a devida anuência do mutuário, cauciona em favor do/ Banco Nacional da Habitaçao (BNH), o crédito hipotecário adquirido pelo referido contrato e respectivo R-2, em garantia do empréstimo concedido pelo mencionado BNH, através de contrato firmado / em 30.10.1979. DOU FE _____ OFICIAL. jlc. Por / este Cr$ 722,50

AV-4-10.326 ||DATA:06.01.1982 ||PROTOCOLO:20.955 ||Tendo em vista o requerimento firmado em 29 de dezembro de 1981, pela companhia - de Habitação do Paraná -"COHAPAR", instruido com HABITE-SE, certidão nº283/81, expedido pela prefeitura municipal de Santa Cruz de Monte Castelo, em 26.10.1981 e Certificado de Quitação Serie-A, nº724655, expedido pelo IAPAS de Paranavaí-Pr. em 27 de outubro de 1981, os quais ficam arquivados em pasta propria deste - Cartório e feita a presente averbação para constar que sobre o - imóvel desta matrícula foi edificado uma casa popular Tipo 3-47-C, construida em alvenaria, coberta com telhas eternit com 47,19 metros quadrados.-.DOU FÉ _____ OFICIAL.-. (*vps*) .-. .

AV-5-10.326//DATA:- 01/04 /1992//PROTOCOLO:- 38.233 //Tendo em vista o Ofício nº 0032/DP/92, expedido em data de 27 de janeiro de 1992, pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR, o qual fica arquivado em pasta própria deste Cartório, é feita a presente averbação para c a n c e l a r a primeira e especial hipoteca constante do R-2 e a caução, constante da AV-3, desta matricula. DOU FÉ _____ OFICIAL.- lcm

R-6- 10.326//DATA:-12/06 /2003/PROTOCOLO:-57.852 //Nos termos da Escritura Pública de venda e compra lavrada no Serviço Notarial - do distrito e município de Santa Cruz de Monte Castelo, Comarca - de Loanda, Estado do Parana, do Notária Romildes Mary Gomes Ferreira, às fls., 171, do Livro nº 050, em data de 21 de novembro de 2002, JOSIAS DA SILVA,CI.RG.nº 1.399.227-SSP-PR., e CPF/MF nº 259.001.539-91, filho de Alcides José da Silva e Marcina Margarida da Silva, e sua mulher ELSA PINTOR DA SILVA, CI.RG.nº 4.130.229-1-SSP-PR., e CPF nº 005.923.499-77, filha de Arlindo Pintor e Eunice Leal Pintor, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em 29.01.1983, comerciantes, portadores da Certidão de Casamento nº 580, às fls., 350, do Livro B-02, do -/ CRC., de Santa Cruz de Monte Castelo-PR., residentes e domiciliados na Avenida José Alves Bezerra, 392, em Juara-MT., venderam o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$5.000,00 (cinco 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: PJ67M JY3C8 TA8ZX LNS7U

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 97.1 - Assinado digitalmente por Adriana Cristina Freitas
01/09/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou Fé, que a presente fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973
Loanda-PR, 01 de Setembro de 2022

Dª. Darcy D. Motta da Silva
REGISTRADORA

REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Loanda
Claudinei Capellim Pereira
Escrevente - Portaria nº 006/98

MATRÍCULA	FICHA N.º
N.º 10.326	N.º "2"

a **FLORENTINO ALVES DA ROCHA**, CI .RG. nº 2.119.632-SSP-PR., e CPF nº 366.935.969-91, filho de Elpidio Alves da Rocha e Petionilia Rosa de Jesus, casado sob o regime de bens, em 28.09.1968, - com IDALINA PEREIRA DA ROCHA (T.E. nº 221180602/30, 29ª Secção, 54ª Z.E., de Joaquim Felício, Estado de Minas Gerais, inscrita no CPF nº 869.540.249-53, filha de Jovelina Pereira), brasileiros, - lavradores, residentes e domiciliados na Rua Espírito Santo, 811, em Santa Cruz de Monte Castelo-PR., portadores da Certidão de Casamento nº 9015, às fls., 013, do Livro 31, do C.R.C., de Arapongas-PR.- Foi apresentada GR-FUNREJUS, quitada, no valor de R$10,0 (dez reais).- Loanda, 16/06/2003.- DOU FÉ
OFICIAL.- lcm D. 1.260,00 VRC, R$132,30

R-7-10.326//DATA:- 21/10/2005//PROTOCOLO:- 63.598//Nos termos da Escritura Pública de venda e compra lavrada no Serviço Notarial da cidade de Santa Cruz de Monte Castelo, Comarca de Loanda, Estado do Paraná, da Notária Romildes Mary Gomes Ferreira, às fls., 056/057, do Livro nº 051, em data de 16 de maio de 2003, FLORENTINO ALVES DA ROCHA, CI.RG. nº 2.119.632-SSP/PR., e CPF/MF sob nº 366.935.969-91, filho de Elpidio Alves da Rocha e Petionilia Rosa de Jesus e sua mulher IDALINA PEREIRA DA ROCHA, CI.RG. nº 6.112.852-2-SSP-PR., e CPF/MF sob nº 869.540.249-53, filha de Jovelina Pereira, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, conforme Certidão de Casamento nº 9015, fls., 013, do Livro nº 31, do CRC. de Arapongas-PR., brasileiros, lavradores, residentes e domiciliados na Rua Espírito Santo, nº 811, em Santa Cruz de Monte Castelo-PR., venderam o imóvel desta matrícula pelo valor de R$5.000,00(cinco mil reais), a **SIDNANDO SOUZA SANTOS,** CI.RG. nº 1.255.422-SSP-PR., e CPF/MF sob nº 279.918.659-91, filho de Sinesio Souza Santos e Miranda Maria de Jesus, eletricista, casado sob o regime de comunhão universal de bens, conforme Certidão de Casamento nº 2089, fls., 292, do Livro B-04, do CRC. de Santa Cruz de Monte Castelo-PR., com **IDALINA MARIA SANTOS,** CI.RG. nº 12.586.559-SSP-SP., e CPF/MF sob nº 801.784.139-68, filha de Luiz Nunes e Antonia Ziviani Nunes, lavradora, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Venezuela, nº 814, em Santa Cruz de Monte Castelo-PR. Foi apresentada Guia Funrejus quitada no valor de R$10,00(dez reais) D.O.I. emitida pelo Serviço Notarial.- Loanda, 06/11/2005.-DOU FÉ ~~OFICIAL.~~ fz.- R$132,30 - D.1.260,00 VRC

Darcy D. Motta da Silva
Registradora

R-8-10.326//DATA:- 21/10/2005//PROTOCOLO:- 63.599//Nos termos da Escritura Pública de venda e compra lavrada no Serviço Notarial da cidade de Santa Cruz de Monte Castelo, Comarca de Loanda, Estado do Paraná, da Notária Romildes Mary Gomes Ferreira, às fls., 106/108, do Livro nº 053, em data de 20 de outubro de 2005,

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: PJ67M JY3C8 TA8ZX LNS7U

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 97.1 - Assinado digitalmente por Adriana Cristina Freitas
01/09/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

SIDNANDO SOUZA SANTOS, CI.RG. nº 1.255.422-SSP-PR., e CPF/MF sob nº 279.918.659-91, filho de Sinesio Souza Santos e Miranda Maria de Jesus, eletricista, e sua mulher IDALINA MARIA SANTOS, CI.RG. nº 12.586.559-SSP-SP., e CPF/MF sob nº 801.784.139-68, filha de Luiz Nunes e Antonia Ziviani Nunes, lavradora, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, conforme Certidão de Casamento nº 2089, fls., 292, do Livro B-04, do CRC. de Santa Cruz de Monte Castelo-PR., residentes e domiciliados na Rua Venezuela, nº 814, em Santa Cruz de Monte Castelo-PR., venderam o imóvel desta matrícula pelo valor de R$10.000,00(dez mil reais), a **JERCINO MAZZEI,** CI.RG. nº 4.122.948-9-SSP-PR., e CPF/MF sob nº 073.404.199-34, filho de Silvio Mazzei e Lídia Pulzato e **VALDIRENE APARECIDA BARBOSA MAZZEI,** CI.RG. nº 7.606.365-6-SSP-PR., e CPF/MF sob nº 007.171.609-20, filha de Anirsa Correia Barbosa Camargo, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, conforme Certidão de casamento nº 006607, fls., 130, do Livro B-14, do CRC. de Rolândia-PR., do comércio, residentes e domiciliados na Rua Espírito Santo, nº 811, em Santa Cruz de Monte Castelo-PR. Foi apresentada Guia Funrejus quitada no valor de R$20,00(vinte reais). D O I. Serviço NotarialTabelionato.- Loanda, 06/11/2005.-DOU FÉ OFICIAL. fz.- R$226,80 - D.2.160,00 VRC

Darcy D. Mello da Silva
Registradora

FUNARPEN

SELO DIGITAL
F686V.rrqPn.9MTs
I-7HxTT.9hPHk
https://selo.funarpen.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: PJ67M JY3C8 TA8ZX LNS7U

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 132.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
09/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000190-54.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 125.1 - Assinado digitalmente por Adriana Cristina Freitas
19/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Cálculo

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE MONTE CASTELO
Estado do Paraná
Exercício: 2023

Débitos x Contribuinte

Filtros: Aberto/Devedor Geral , Vencimento=Geral

Contribuinte: 6420 - JERCINO MAZZEI E VALDIRENE APDA B. MAZZEI
CPF/CNPJ: 073.404.199-34

Cadastro: 1 - Imob. - 458 Zona F.: 01 Quadra F.: H08 Data F.: 13 Comp.: H08 013
Endereço Cadastro: RUA - ESPIRITO SANTO, Nº: 811
Bairro: CENTRO Insc. Anterior.: 1-00000458

Proprietário(s): CNPJ/CPF:
6420 - JERCINO MAZZEI E VALDIRENE APDA B. MAZZEI 073.404.199-34

Exercício	Div.	Desc.Div.	Sub	Parc.	Vencimento	Vlr. Principal	Juros	Multa	Correção	Total
2017	1	IPTU	2	1	15/03/2017	508,18	431,69	12,11	96,68	1.048,66 NO AJ
		Total Cadastro:				**508,18**	**431,69**	**12,11**	**96,68**	**1.048,66**
		Total Contribuinte:				**508,18**	**431,69**	**12,11**	**96,68**	**1.048,66**

Rel.: 475 Data de Referência: 19/09/2023 Emissão: 19/09/2023 - 11:43:52 Pág. 1/1

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: PJVFF BTL5S 8LH4P QN9BU

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

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: PJLW5 69PHE NT5VU 3TLZK

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE MONTE CASTELO

ESTADO DO PARANÁ

DIVISÃO DE CADASTRO E TRIBUTAÇÃO

Certidão Positiva de Débitos Nº 296 / 2024

CADASTRO	INSCRIÇÃO	CÓDIGO DE AUTENTICIDADE
1 - 458	01-01-043-0192-001	E4D91EAB98045B7B65DCCC9F8A0C49B5

NOME CONTRIBUINTE
JERCINO MAZZEI E VALDIRENE APDA B. MAZZEI

CNPJ/CPF	FINALIDADE
073.404.199-34	DE DIREITO

ENDEREÇO	CEP
RUA ESPIRITO SANTO, Nº 811	87920-000

BAIRRO	QUADRA/GLEBA	LOTE/DATA
CENTRO	H08	13

COMPLEMENTO
H08 013 DIREITO: EDSON MASSAO KAMEDA CPF 007.919.159-21

ÁREA DO TERRENO (M² ou ALQUEIRES)	ÁREA TOTAL CONST.	DATA DE VALIDADE
374,00	258,00	10/03/2024

NOME DO REQUERENTE	CNPJ/CPF - REQUERENTE
Helcio Kronberg	08518784824

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Cadastro acima identificado **POSSUI DÉBITOS PENDENTES** aos cofres público Municipal referente a Taxas e Impostos até a presente data.

Ficam reservados os direitos da Fazenda Municipal de cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados posteriormente.

A PRESENTE CERTIDÃO TERÁ VALIDADE ATÉ 10/03/2024

Santa Cruz de Monte Castelo - PR, 09 de Fevereiro de 2024