PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

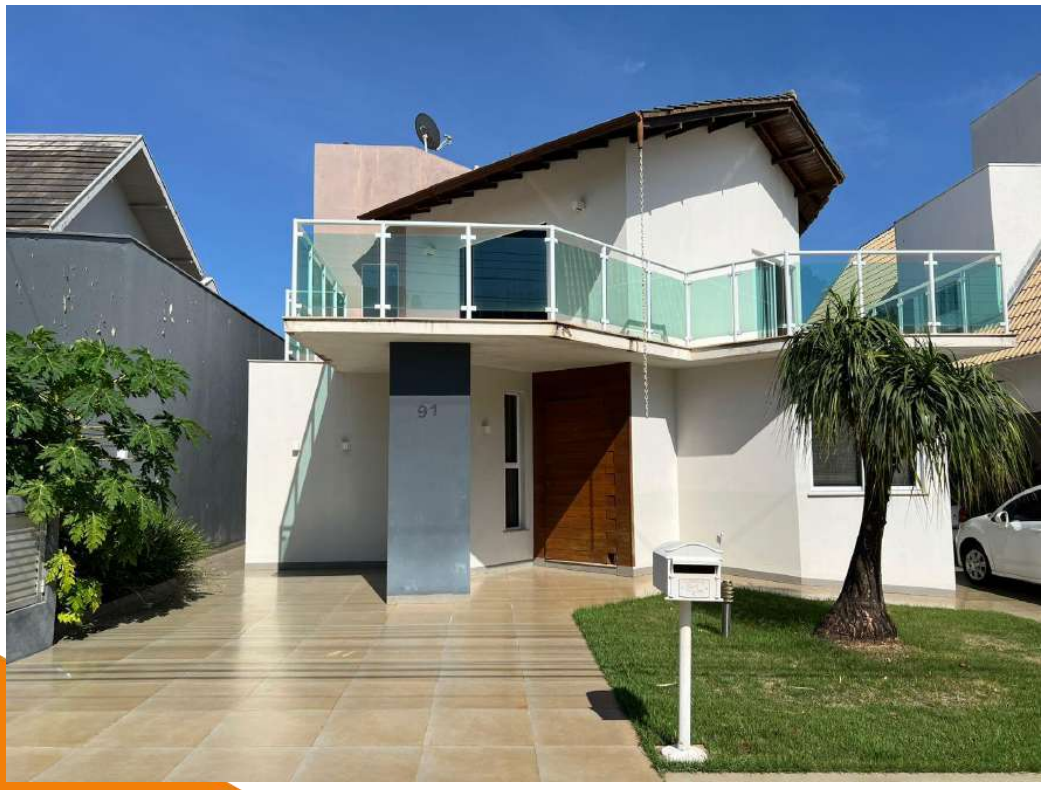
KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.810 – 03/2026

Descrição: CASA Nº 91 DO CONDOMÍNIO CENTURY PARK COM ÁREA TOTAL DE 416,51M² - CIANORTE/PR.

Autos: 0008664-93.2017.8.16.0069



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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE _____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES _____ 4
3 OBJETO _____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO _____ 5
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 _____ 12
10 ENCERRAMENTO _____ 12

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Casa em Condomínio – Matrícula nº 22.589 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cianorte/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 2.070.000,00

(Dois milhões e setenta 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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 Cianorte/PR.

O avaliador esteve no local no dia 05/03/2026. No local, o avaliador foi atendido pelos filhos do executado que estavam em casa, que ligaram para o executado o qual permitiu a entrada apenas no condomínio e fotos da fachada da casa, mas não permitiram a vistoria interna.

Não existem benfeitorias averbadas na matrícula apresentada no mov. 405.4.

No Espelho do Cadastro Imobiliário, fornecido pela Prefeitura Municipal de Cianorte/PR, consta a informação de Benfeitoria tipo Casa/Sobrado com área total de 416,51m².

Para o cálculo da benfeitoria do presente laudo, está sendo considerada a área informada pela Prefeitura de Cianorte/PR.

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.

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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 – Casa em Condomínio.

3.2 Descrição técnica do bem

Casa nº 91 do Condomínio Century Park, com área construída de 416,51m² (Segundo Prefeitura), edificado da Data nº 18-19-A20-R com área de 320,55m².

Número da Matrícula: 22.589 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cianorte/PR

Cadastro: 29009600

Localização: Latitude: -23.643906° / Longitude: -52.615681°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

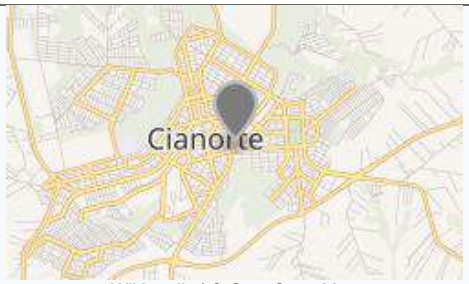
Cianorte é um município localizado na região noroeste do estado do Paraná, no Brasil. Foi fundada em 1955, seguindo um projeto urbanístico inspirado na Cidade-Jardim de Ebenezer Howard. O nome da cidade é uma abreviação da Companhia de Melhoramentos do Norte do Paraná, responsável por sua criação. Com uma população de aproximadamente 84.980 habitantes em 2021, Cianorte possui um território de cerca de 811 km², situado a uma altitude de 530 metros.

Os principais rios que atravessam o município são o Rio dos Índios e o Ligeiro. Quanto ao clima, Cianorte possui um clima subtropical com chuvas bem distribuídas ao longo do ano. As temperaturas médias anuais giram em torno de 30 °C, sendo que no verão já foram registradas temperaturas de até 39 °C.

Cianorte	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
Gentílico	*cianortense*
Localização	
 Localização de Cianorte no Paraná	
 Localização de Cianorte no Brasil	

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Cianorte

Coordenadas	23° 39' 46" S 52° 36' 18" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Norte: São Tomé; Sul: Tuneiras do Oeste; Leste: Araruna e Jussara; Oeste: Indianópolis e Tapejara
Distância até a capital	541 km
História	
Fundação	26 de julho de 1953 (72 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Marco Antonio Franzato (PSD, 2025– 2028)
Vereadores	10
Características geográficas	
Área total	811,666 km²
População total (estimativa IBGE/2022)	79 527 hab.
Densidade	98hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	490 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,755 — *Alto*
Posição	26º
PIB (IBGE/2017)	R$ 2,716,202,15 milhões
PIB *per capita* (IBGE/2017)	R$ 34.135,58

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

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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 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.

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"IMÓVEL: Data nº (18-19-A/20)-R, subdivisão da Data nº 18-19-A/20 da Quadra nº 04, situada no loteamento denominado Century Park, no perímetros urbano desta Cidade e Comarca de Cianorte, Estado do Paraná, com a área de 320,55m². Divide-se: "com a Rua San Francisco no rumo SO 00º13' numa frente de 11,00 metros; com parte da data (18-19-A/20)-A no rumo NO 84º22' na distância de 16,32 metros; com parte da data (18-19-A/20)-A no rumo SO 6º59' na distância de 12,10 metros; com pare das datas 04 e 05 no rumo NO 22º00' na distância de 12,06 metros; e, finalmente com a data 18-19-R no rumo SE 89┼ 47' na distância de 33,51 metros".*

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

6.3 Descrição interna da casa

Não foi permitida vistoria interna do imóvel.

6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

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 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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/Transposição: 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 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.

KRON LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 2.069.988,06 (Dois milhões, sessenta e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 2.070.000,00 (Dois milhões e setenta mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 12 (doze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 18 de março de 2026.

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R$/m²	Endereços	LINK
1	R$ 2.250.000,00	360,00	R$ 6.250,00	Condomínio Century Park - Cianorte	https://www.valorimoveispr.com.br/comprar/Cianorte/Casa/Condominio/Conjunto-Century-Park/796
2	R$ 1.500.000,00	296,00	R$ 5.067,57	Condomínio Century Park - Cianorte	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/sobrado-cianorte-3-quartos-296-m/SO0008-CBA2
3	R$ 1.600.000,00	275,00	R$ 5.818,18	Condomínio Century Park - Cianorte	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/sobrado-cianorte-3-quartos-276-m/SO0039-CBA2
4	R$ 1.900.000,00	295,00	R$ 6.440,68	Condomínio Century Park - Cianorte	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/casa-cianorte-5-quartos-295-m/CA0617-CBA2
5	R$ 1.900.000,00	325,00	R$ 5.846,15	Condomínio Century Park - Cianorte	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/sobrado-cianorte-4-quartos-325-m/SO0072-CBA2

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

GOOGLE EARTH

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON LEILÕES



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
CASA EM CONDOMÍNIO

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 22.589 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua San Francisco **Nº:** 95 **Complemento:**

Bairro: Century Park **Cidade:** Cianorte **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	2.250.000,00	360,00	6.250,00	1,00	0,96	0,90	5.400,00
2	1.500.000,00	296,00	5.067,57	1,00	0,92	0,90	4.195,95
3	1.600.000,00	275,00	5.818,18	1,00	0,95	0,90	4.974,55
4	1.900.000,00	295,00	6.440,68	1,00	0,92	0,90	5.332,88
5	1.900.000,00	325,00	5.846,15	1,00	0,94	0,90	4.945,85

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

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Helcio Kronberg

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$/m2):	4.195,95
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	5.400,00
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	24.849,22
Amplitude total (R$/m2):	1.204,05
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	301,01
Média aritmética (R$/m2):	4.969,84
Mediana (R$/m2):	4.974,55
Desvio médio (R$/m2):	319,158186
Desvio padrão (R$/m2):	478,629947
Variância (R$/m2) ^ 2:	229.086,626125

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Helcio Kronberg

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 =1,6169

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8987

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 (%) = 9,63

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 4.641,71

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **4.969,84**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 5.297,98

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,60

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,60

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 4.224,37

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 4.969,84

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 5.715,32

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 416,51

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 4.969,84

VALOR TOTAL (R$) = 2.069.988,06

dois milhões, sessenta e nove mil, novecentos e oitenta e oito reais e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

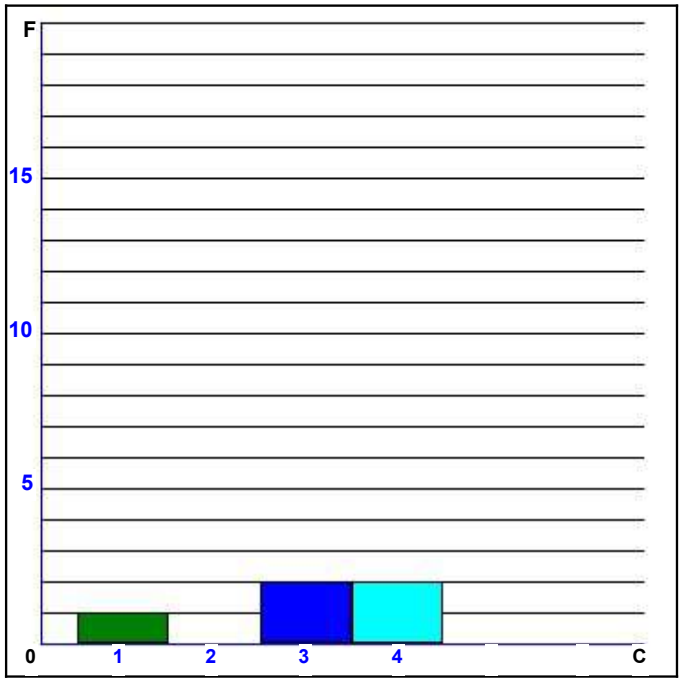
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

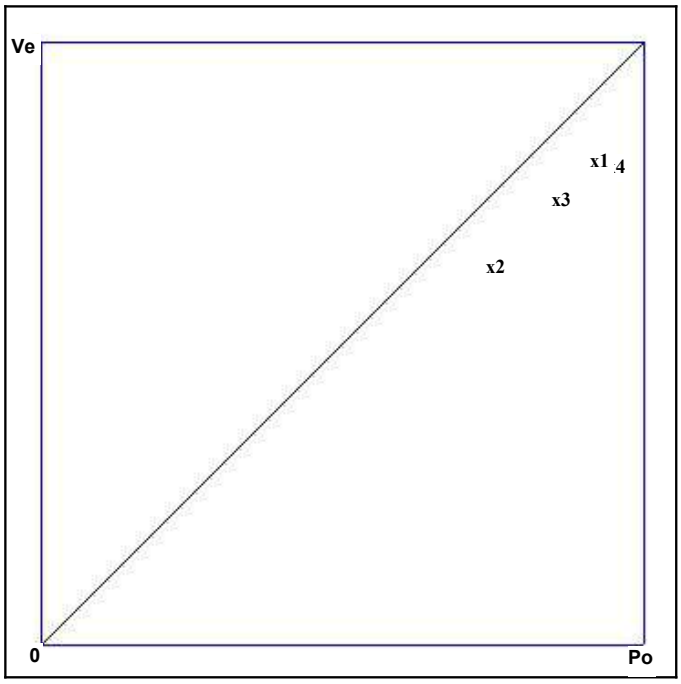
Classe	De:	Até	Freq.
1	4.195,95	4.496,96	1
2	4.496,96	4.797,97	0
3	4.797,97	5.098,99	2
4	5.098,99	5.400,00	2

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



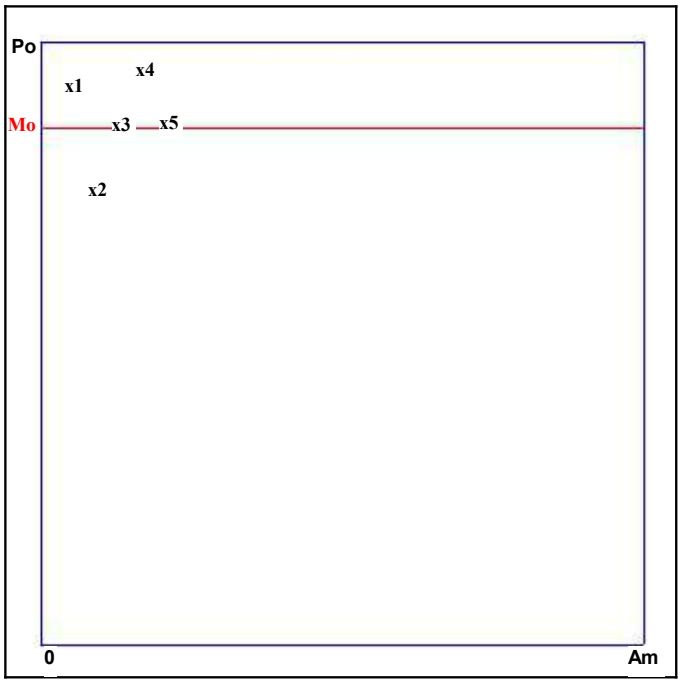
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	6.250,00	5.400,00	0,86
2 -	5.067,57	4.195,95	0,83
3 -	5.818,18	4.974,55	0,85
4 -	6.440,68	5.332,88	0,83
5 -	5.846,15	4.945,85	0,85

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 5.884,52

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

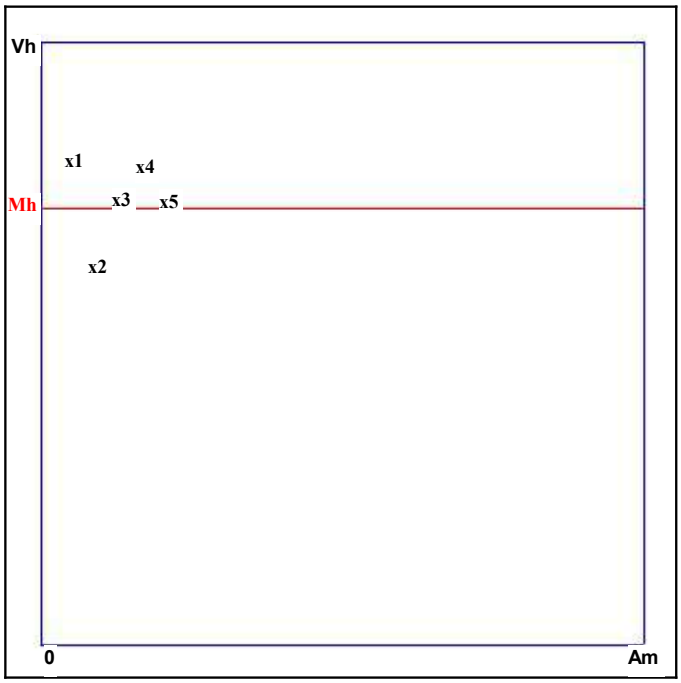
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	6.250,00	365,484	6,21
2 -	5.067,57	816,949	13,88
3 -	5.818,18	66,334	1,13
4 -	6.440,68	556,162	9,45
5 -	5.846,15	38,362	0,65

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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) = 4.969,84

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	5.400,00	430,156	8,66
2 -	4.195,95	773,898	15,57
3 -	4.974,55	4,702	0,09
4 -	5.332,88	363,038	7,30
5 -	4.945,85	23,998	0,48

Data: 17/06/2026 _____

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

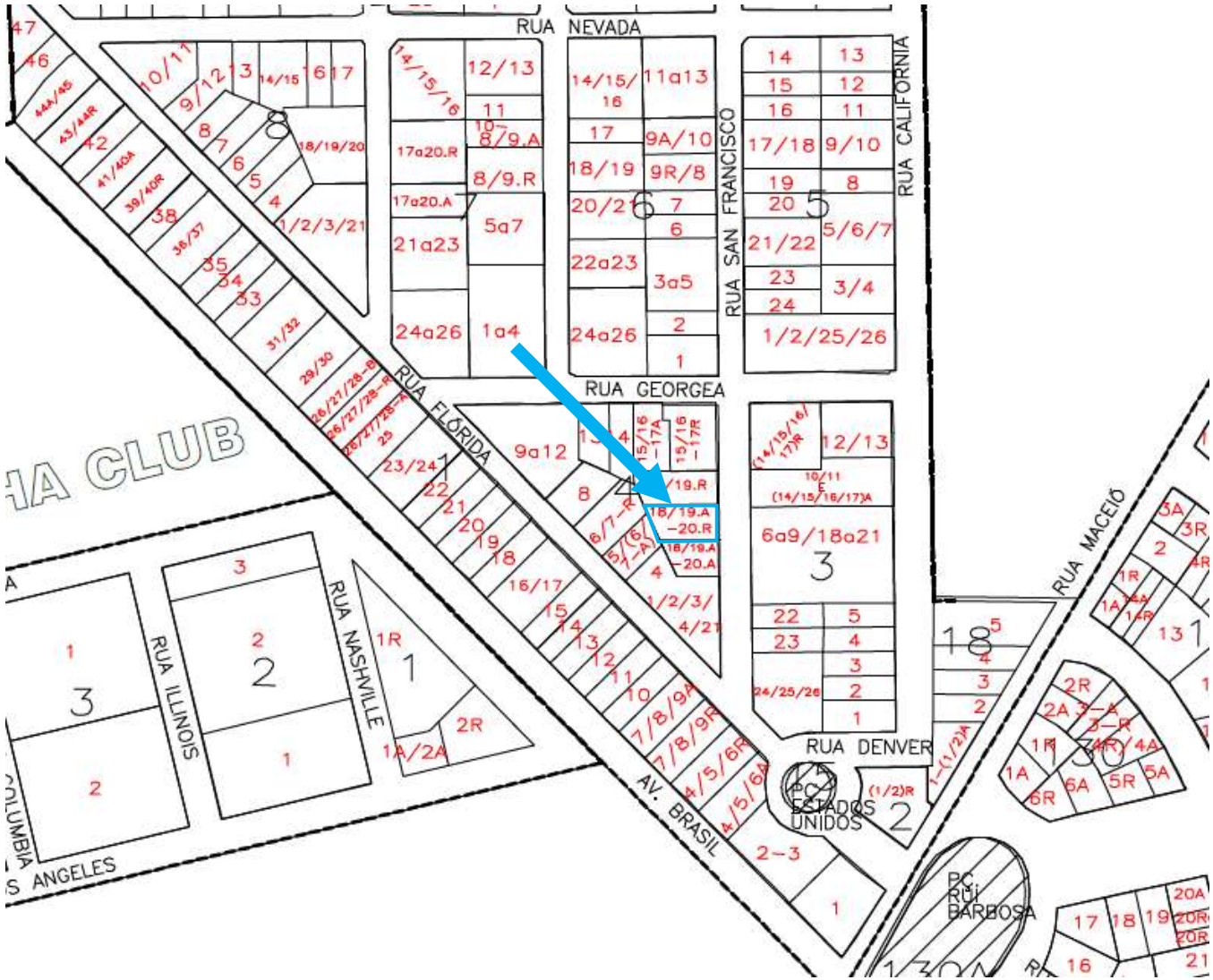
KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

CROQUI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

KRON
LEILÕES



kronleiloes.com.br **0800 366 1818**

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: 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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 405.4 - Assinado digitalmente por Joao Carlos Silveira
01/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula do imóvel

Valide aqui
este documento.

CNM: 079913.2.0022589-25

MATRÍCULA	IMÓVEL	FLS.
22589	Data n° (18-19-A/20)-R, da Quadra 04, CENTURY PARK, Cianorte - PR	1

COMARCA DE CIANORTE PR.

REGISTRO DE IMÓVEIS 1°.OFÍCIO

OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68
LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

RÚBRICA

MATRÍCULA N.° 22.589 Prot. 79.300 em 16/02/2012.

IMÓVEL: Data n° (18-19-A/20)-R (dezoito - dezenove - "A" / vinte) - "Remanescente", subdivisão da Data n.° 18-19-A/20 (dezoito-dezenove-A/vinte), da Quadra n° 04 (quatro), situada no loteamento denominado **"CENTURY PARK"**, no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Cianorte, Estado do Paraná, com a área de **320,55 metros quadrados**. DIVIDE-SE: "Com a Rua San Francisco no rumo SO 00°13' numa frente de 11,00 metros; com parte da data (18-19-A/20)-A no rumo NO 84°22', na distância de 16,32 metros; com parte da data (18-19-A/20)-A no rumo SO 6°59' na distância de 12,10 metros; com parte das datas 04 e 05 no rumo NO 22°00' na distância de 12,06 metros; e finalmente com a data 18-19-R no rumo SE 89°47' na distância de 33,51 metros". **PROPRIETÁRIO: REGINALDO FERDINANDO BUENO**, brasileiro, contador, inscrito no CPF sob n° 028.840.539-05, portador da CI RG n° 7.069.054-3-SSP/PR, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em data de 15/04/2005 com Danielly Tescaro Bessani Bueno, residentes e domiciliados à Rua Paranapanema, n° 351, nesta Cidade. Imóvel oriundo da fusão das Matrículas n° 22.079 e 22.498 e posterior desmembramento da Matrícula n.° 22.500 do Lv. 02 deste Ofício. Dou fé. Cianorte, 24 de Fevereiro de 2012. Viviane F. Nicolau.

R-1-M-22.589 Prot. 84.685, em 17/12/2013

TÍTULO: HIPOTECA. EMITENTE: REGINALDO FERDINANDO BUENO, já qualificado. **CREDORA: COOPERATIVA DE POUPANÇA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE MARINGÁ - SICOOB METROPOLITANO**, instituição financeira de direito privado, inscrita no CNPJ sob n° 03.459.850/0001-40, com sede na Avenida Colombo, n° 7326, Zona 01, na cidade de Maringá-PR. **VALOR DA DÍVIDA:** R$-150.000,00 (cento e cinqüenta mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/10/2013 e a última em 10/09/2015. **JUROS**: 1,90% a.m.; 25,34% a.a.. **FORMA DO TÍTULO**: Cédula de Crédito Bancário n° 532535, emitida em 27/08/2013 nesta Cidade; e Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário n° 53253-5, firmado em 04/12/2013 nesta Cidade. **GARANTIA**: Para garantia da dívida assumida, os proprietários Reginaldo Ferdinando Bueno, já qualificado e sua esposa Danielly Tescaro Bessani Bueno, (brasileira, funcionária pública estadual, portadora da CI RG n° 8.992.785-4-SSP/PR, inscrita no CPF n° 041.976.949-89), residentes e domiciliados à Rua Paranapanema n° 351, Nesta Cidade, dão ao credor em **HIPOTECA** cedular de **PRIMEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. **VENCIMENTO**: 10/SETEMBRO/2015. **Condições**: As da Cédula, com uma via arquivada neste Ofício. Funrejus – R$-300,00 (recolhido pelo 2° Registro de Imóveis desta Comarca). **Custas:** 2.160,00 VRC – R$-304,56 – Selo R$-2,69. Dou fé. Cianorte, 23 de Dezembro de 2013. Viviane F. Nicolau.

R-2-M-22.589 Prot. 88.140, em 04/03/2015

TÍTULO: HIPOTECA. EMITENTE: VALTER GONÇALVES BESSANI, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF n° 397.455.629-04, portador da CI RG n° 2.256.581-SSP/PR, residentes e domiciliados à Rua San Francisco, n° 91, nesta Cidade. **CREDORA: COOPERATIVA DE POUPANÇA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE MARINGÁ - SICOOB METROPOLITANO,** instituição financeira de direito privado, inscrita no CNPJ sob n° 03.459.850/0001-40, com sede na Avenida Pedro Taques, Sobre Loja 02, n° 294, Zona 03, na cidade

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BT3U8-MWEW8-CAWKF-WFBKK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJYUV R2LZ6 5S482 CGEWY

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 497.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
26/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008664-93.2017.8.16.0069 - Ref. mov. 405.4 - Assinado digitalmente por Joao Carlos Silveira
01/11/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula do imóvel

Valide aqui
este documento

CNM: 079913.2.0022589-25

MATRÍCULA	IMÓVEL	FLS.
22589	Data nº (18/19-A/20)-R, da Quadra 04, CENTURY PARK, Cianorte - PR	1-v

COMARCA DE CIANORTE PR.

REGISTRO DE IMÓVEIS 1°.OFÍCIO

OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

RÚBRICA

de Maringá-PR. **VALOR DA DÍVIDA:** R$-200.000,00 (duzentos mil reais). **JUROS**: 11,35% ao ano. **FORMA DO TÍTULO**: Cédula de Crédito Bancário, nº 48326-5, emitida em 11/03/2013, nesta Cidade ; e Aditivo de Retificação e Ratificação, firmado em 12/02/2015, nesta Cidade. **GARANTIA**: Para garantia da dívida assumida, os proprietários: Reginaldo Ferdinando Bueno e sua esposa Danielly Tescaro Bessani Bueno, já qualificados, dão ao credor em **HIPOTECA** cedular de **SEGUNDO GRAU**, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. **VENCIMENTO**: 20/MARÇO/2017. **Condições**: As da Cédula e Aditivo, com uma via arquivada neste Ofício. Funrejus: R$ 400,00, recolhido pelo 2º Registro de Imóveis desta Comarca. Custas: 630,00 VRC - R$-105,21. Dou fé. Cianorte, 18 de Março de 2015. Juscc F. Nicolau.

R-3-M-22.589 Prot. 91.005, em 03/03/2016

TÍTULO: HIPOTECA. EMITENTE: REGINALDO FERDINANDO BUENO, já qualificado. **CREDORA: COOPERATIVA DE POUPANÇA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE MARINGÁ - SICOOB METROPOLITANO**, instituição financeira de direito privado, com sede na Avenida Pedro Taques, nº 294, Sobreloja 02, Zona 03, na Cidade de Maringá-PR, inscrita no CNPJ sob nº 03.459.850/0001-40. **VALOR DA DÍVIDA**: R$-200.000,00 (duzentos mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** 48 (quarenta e oito) parcelas, vencendo-se a primeira em 11/04/2016 e a última em 10/03/2020. **JUROS**: 1,30% a.m.; 16,77% ao ano. **FORMA DO TÍTULO**: Cédula de Crédito Bancário, nº 83.093-8, emitida em data de 02/03/2016, nesta Cidade. **GARANTIA**: Para garantia da dívida assumida, os proprietários Reginaldo Ferdinando Bueno e sua esposa Danielly Tescaro Bessani Bueno, já qualificados, dão ao credor em **HIPOTECA** cedular de **TERCEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. **VENCIMENTO**: 10/MARÇO/2020. **Condições**: As da Cédula, com uma via arquivada neste Ofício. Funrejus – R$-400,00. **Custas**: 2.156,00 VRC - R$-392,39. Dou fé. Cianorte, 08 de Março de 2016 Juscc F. Nicolau

Certifico que foi protocolado nesta Serventia sob nº 118.143 de 24/10/2024, Penhora. Dou fé. Cianorte, 28 de outubro de 2024.

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que a presente fotocópia é uma reprodução autêntica do original a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, prenotados até o dia anterior, nos termos do art. 19, §11º da lei n°14.382/22. Dou Fé, Cianorte, 28 de outubro de 2024 08:47

Emolumentos: R$ 38,55
Buscas: R$ 4,98
Funrejus: R$ 10,9
Selo de Fiscalização RI2 (FUNARPEN): R$ R$ 8,00
Selo de Fiscalização RI3 (FUNARPEN): R$ 1,50
Iss: R$ 1,28
FUNDEP: R$ 2,17
Total: R$ 67,38

F U N A R P E N

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.O5asv.mj4b3-wuAJ2.F272q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BT3U8-MWEW8-CAWKF-WFBKK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJYUV R2LZ6 5S482 CGEWY

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

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: PJLQ8 EVHWN QU5NT K6EMD

MUNICIPIO DE CIANORTE
Estado do Paraná
Exercício: 2026

ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Cadastro 29009600 - Tipo Imóvel: Predial
Zona: 029 Quadra: 0004 Data: 020R
Complemento: (18 E 19)A E 20R

LOCALIZAÇÃO

Logradouro: RUA SAN FRANCISCO, N° 95
Complemento:
Bairro: RESIDENCIAL CENTURY PARK
Matrícula:
Cartório:

DIMENSÕES/TRIBUTAÇÃO

Área do Lote 320,550 m²
Pedologia Normal
Topografia Plano
Limitação do Terreno Com Muro e Calçada
Posição do Terreno Uma Frente

ISENÇÕES

Código	Isenção
0	Normal

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro	Número	Principal	Testada
RUA SAN FRANCISCO	95	Sim	11,00

Valor Venal Territorial R$: 49.442,27 **Valor Venal Predial R$:** 419.993,49 **Valor Venal Imóvel R$:** 469.435,76

PROPRIETÁRIOS

Proprietário Principal PRINCIPAL [*100,00%*]
Proprietário: [*30267*] REGINALDO FERDINANDO BUENO
Tipo de Pessoa: Física
Endereço: RUA SAN FRANCISCO, Nº 91
Complemento:
Bairro: RESIDENCIAL CENTURY PARK
Cidade: CIANORTE/PR
CEP: 87201-132
Contato: REGINALDO FERDINANDO BUENO
E-mail:
Telefone Residencial: 3631-2753 **Telefone Celular:** (44) 99962-7068 **Telefone Comercial:** 9957-6780
Telefone Fax:

Sequência: 1 **Tipo: 1** - *Casa/Sobrado*

Ano Construção	**1** - *0*	**Piso**	**Situação:**
Revest. Externo	**3** - *Com Pintura*	**Estrutura**	**3** - *Cerâmica/Mosaico*
Posição	**4** - *Conjugada*	**Inst.Elétrica**	**1** - *Concreto*
Sist.Construção	**1** - *Frente*	**Forro**	**3** - *Embutida*
Inst.Sanitária	**5** - *Mais de uma interna*	**Est. Conservação**	**4** - *Laje*
Fachada	**2** - *Recuada*	**Destinação**	**1** - *Novo/Ótimo*
Cobertura	**3** - *Telha*		**2** - *Residencial*

Área Construída: 416,510 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Área Total Construída: **416,510 m²**