

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.721 – 01/2026

Descrição: LOTE Nº 0239 DA QUADRA 18 NO LOTEAMENTO JARDIM LANCASTER IV COM ÁREA DE 238,00M² E BENFEITORIA DE 106,78M² - FOZ DO IGUAÇU/PR –
MATRÍCULA Nº 69.551

Autos: 0024125-52.2022.8.16.0030



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





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 0239 da quadra 18 com área de 238,00m² e benfeitoria de 106,78m². Localizado na Rua Guariba, 863, Jardim Lancaster – Foz do Iguaçu/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: janeiro de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO DA TOTALIDADE:
R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarenta mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 50%:
R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 19 de janeiro de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita foi autorizada a vistoria interna.

A matrícula do imóvel indica a construção de uma residência em alvenaria com área de 106,78m², enquanto no Cadastro Imobiliário da Prefeitura consta uma área construída de 107,47m². Para o presente laudo foi considerada a metragem constante na matrícula.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 0239 da Quadra 18, com área de terreno total de 238,00m², com benfeitoria de área total de 106,78m², localizado na Rua Guariba, 863, Bairro: Jardim Lancaster, Foz do Iguaçu/PR.

Número da Matrícula: Nº 69.551 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE FOZ DO IGUAÇU

Cadastro: 196818

Inscrição Imobiliária: Nº 06625180239001

Localização: Latitude: 25°29'29.11"S / Longitude: 54°32'57.07"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Foz do Iguaçu, localizada no extremo oeste do Paraná, é um convite irresistível para aqueles que buscam uma experiência de vida repleta de singularidades. Seu principal destaque, as deslumbrantes Cataratas do Iguaçu, não apenas impressionam pela sua imponência natural, mas também simbolizam a força e a energia que permeiam a cidade.

A Tríplice Fronteira, ponto de encontro entre Brasil, Argentina e Paraguai, confere a Foz do Iguaçu uma atmosfera multicultural única. A convivência





harmoniosa entre diferentes nacionalidades se reflete em uma variedade gastronômica cativante, eventos culturais vibrantes e uma atmosfera de tolerância e respeito.

Além do cenário natural impressionante, a cidade se destaca por sua infraestrutura em constante aprimoramento. Instituições de ensino de renome e serviços de saúde bem estruturados contribuem para a qualidade de vida dos habitantes.

Foz do Iguaçu é também um polo turístico e comercial, onde as oportunidades de negócios se entrelaçam com o charme cosmopolita. A proximidade com Ciudad del Este, no Paraguai, e Puerto Iguazú, na Argentina, proporciona uma atmosfera única de intercâmbio cultural e comercial.

Em resumo, Foz do Iguaçu é uma cidade que transcende suas fronteiras geográficas, oferecendo uma experiência enriquecedora que vai além do convencional. Para quem busca uma vida em sintonia com a natureza, diversidade cultural e um ambiente propício ao desenvolvimento pessoal e profissional, essa cidade revela-se como um tesouro a ser descoberto.

Foz do Iguaçu	
Município do Brasil	
	
Vista aérea da cidade.	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
<u>Gentílico</u>	<i>iguaçuense</i>
Localização	





Localização de Foz do Iguaçu no Paraná



Localização de Foz do Iguaçu no Brasil

Coordenadas	25° 32' 49" S 54° 35' 11" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Santa Terezinha de Itaipu, São Miguel do Iguaçu, Itaipulândia no Brasil, Ciudad del Este, Presidente Franco e Hernandarias no Paraguai e Puerto Iguazú na Argentina.
Distância até a capital	643 km
História	
Fundação	10 de junho de 1914 (110 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Joaquim Silva e Luna (PL, 2025 – 2028)
Características geográficas	
Área total	617,701 km ²
População total (censo 2022)	285.415 hab.
Posição	PR: 7º
Densidade	462,1 hab./km ²
Clima	subtropical (Cfa)





<u>Altitude</u>	164 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,751 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2021)</u>	R\$ 18.969.765,17 mil
<u>Posição</u>	BR: 98º
<u>PIB per capita (IBGE/2021)</u>	R\$ 73.534,49
<u>Sítio</u>	pmfi.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).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

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

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





b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Quadrante 06, Quadricula 6, Setor 25, Quadra 18, Lote nº0239, situado no Loteamento denominado JARDIM LANCASTER IV, no quadro urbano desta cidade, com a área de 238,00 m² (duzentos e trinta e oito metros quadrados), sem benfeitorias, confrontando:- Norte, medindo 17,00ms, no rumo SW 87°21'00" NE, confronta com o Jardim Curitiba IV; Sul, medindo 17,00ms, no rumo SW 87°21'00" NE, confronta com o lote nº0272; a Leste, medindo 14,00ms, no rumo SE 0239'00" NW, confronta com a Rua Guariba; e, a Oeste, medindo 14,00ms, no rumo SE 02°39'00" NW, confronta com o lote nº0284. Havido pela matrícula nº. 63725, do L° 02, deste Ofício.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Edificação em alvenaria com um pavimento e área total de 106,78m². Possui garagem para um automóvel, churrasqueira, lavanderia, sala e cozinha conjugadas, uma suíte, banheiro social e dois quartos.

Nos fundos do terreno há uma área com uma horta e grama (sem piso). Demais cômodos com piso cerâmico, forro em PVC, azulejo nas paredes da cozinha, lavanderia e banheiros.





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

8.1.1.3 negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo 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.

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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

R\$ 540.270,28 (Quinhentos e quarenta mil, duzentos e setenta reais e vinte e oito centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 223.543,88 (Duzentos e vinte e três mil, quinhentos e quarenta e três reais e oitenta e oito centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 316.726,40 (Trezentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e seis reais e quarenta centavos).

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL – 50%

R\$ 270.135,14 (Duzentos e setenta mil, cento e trinta e cinco reais e quatorze centavos)

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais).



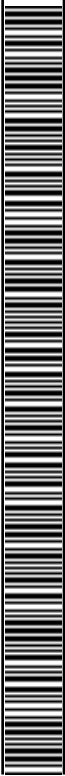


10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 20 de janeiro de 2026.

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$ 356.730,00	356,73	R\$ 1.000,00	Rua Heitor Vila-Lobos - Jardim Lancaster V	https://www.paulukimoveis.com.br/imovel/terreno-foz-do-iguacu-357-m/TE0389-PA5J?from=sale
2	R\$ 400.000,00	375,00	R\$ 1.066,67	Rua Dois Vizinhos - Jardim Lancaster	https://www.bocciimoveis.com.br/imovel/terreno-foz-do-iguacu-375-m/TE0289-BOCD?from=sale
3	R\$ 680.000,00	766,17	R\$ 887,53	Rua Frederico Bernard Zillio - Parque Imperatriz	https://www.imobiliarialindinalva.com.br/imovel/venda/terreno/foz-do-iguacu-pr/parque-imperatriz/amplo-terreno-a-venda-no-parque-imperatriz-com-area-de-766-17m2/679241
4	R\$ 300.000,00	300,00	R\$ 1.000,00	Rua Barra Mansa, 174 - Jardim Ipê	https://www.imobiliarialindinalva.com.br/imovel/venda/terreno/foz-do-iguacu-pr/ipe/vende-terreno-jardim-ipe---foz-do-iguacu-pr/899530



5	R\$ 700.000,00	1035,34	R\$ 676,11	Rua Consuelo, 1737 - Parque Imperatriz	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-parque-imperatriz-com-1.035-2996560910.html
6	R\$ 350.000,00	396,00	R\$ 883,84	Avenida Garibaldi - Jardim Ipê	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-lote-av-garibaldi-3017074684.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=1
7	R\$ 450.000,00	360,00	R\$ 1.250,00	Rua Lages - Jardim Lancaster	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-lancaster-bairros-foz-do-iguacu-360m2-venda-RS450000-id-2572803988/?source=ranking%2Crp



KRON
LEILÕES



ANEXO

GOOGLE EARTH

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVMY BRVAD DYNRP 6UT7A

KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVMY BRVAD DYNRP 6UT7A



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 239 - Qd 18

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Guariba

Nº: 863

Complemento:

Bairro: Jardim Lancaster

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	356.730,00	356,73	1.000,00	0,99	1,05	0,90	935,55
2	400.000,00	375,00	1.066,67	1,01	1,06	0,90	1.027,78
3	680.000,00	766,17	887,53	0,97	1,16	0,90	898,79
4	300.000,00	300,00	1.000,00	1,01	1,06	0,90	963,54
5	700.000,00	1.035,34	676,11	0,97	1,20	0,90	708,29
6	350.000,00	396,00	883,84	1,01	1,07	0,90	859,65
7	450.000,00	360,00	1.250,00	1,00	1,05	0,90	1.181,25

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	708,29
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.181,25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	6.574,84
Amplitude total (R\$/m2):	472,96
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	118,24
Média aritmética (R\$/m2):	939,26
Mediana (R\$/m2):	935,55
Desvio médio (R\$/m2):	101,365203
Desvio padrão (R\$/m2):	146,242610
Variância (R\$/m2) ^ 2:	21.386,901022

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5794

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6547

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 (%) = 15,57



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 859,67$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 939,26$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 1.018,86$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,47$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,47$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 798,37$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 939,26$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 1.080,15$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 238,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 939,26$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 223.543,88$$

duzentos e vinte e três mil, quinhentos e quarenta e três reais e oitenta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

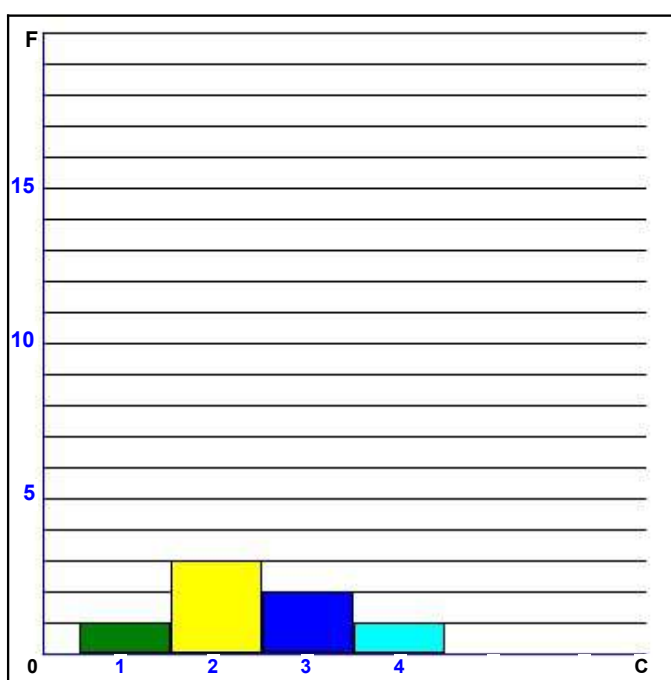


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



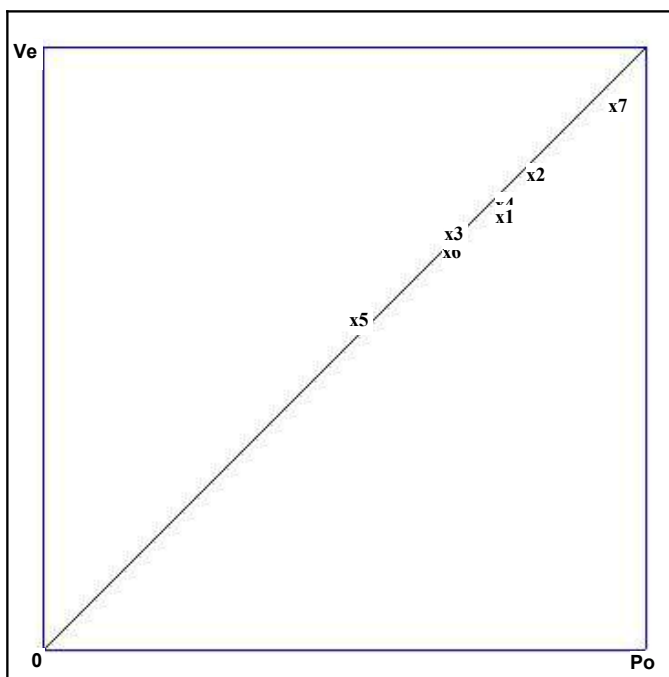
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	708,29	826,53	1
2	826,53	944,77	3
3	944,77	1.063,01	2
4	1.063,01	1.181,25	1



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



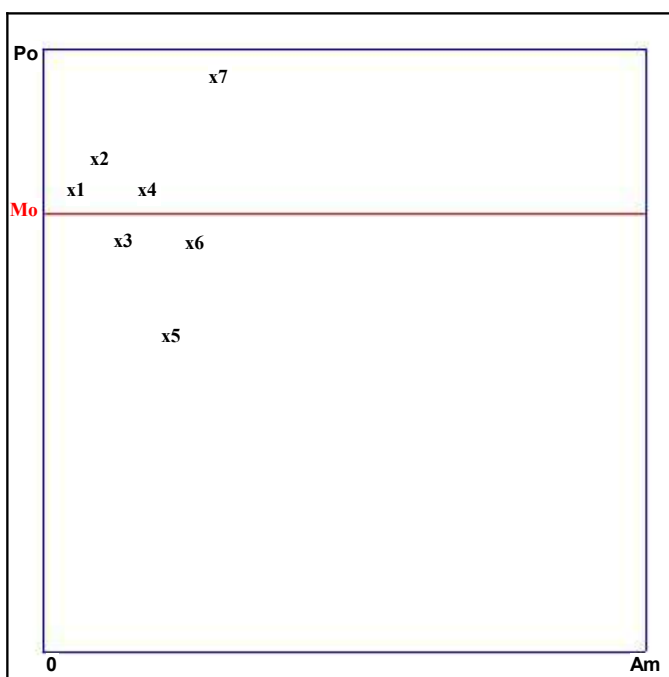
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.000,00	935,55	0,94
2 -	1.066,67	1.027,78	0,96
3 -	887,53	898,79	1,01
4 -	1.000,00	963,54	0,96
5 -	676,11	708,29	1,05
6 -	883,84	859,65	0,97
7 -	1.250,00	1.181,25	0,94



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) = 966,31

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

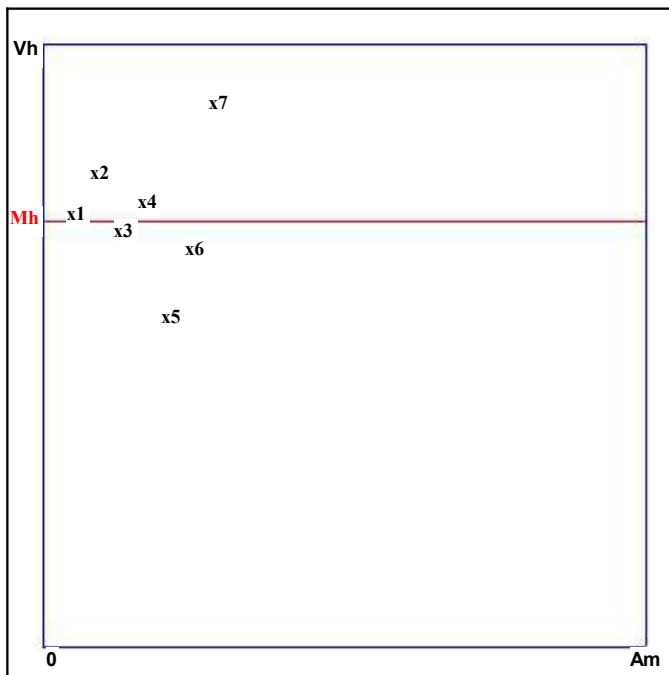
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.000,00	33,694	3,49
2 -	1.066,67	100,361	10,39
3 -	887,53	78,775	8,15
4 -	1.000,00	33,694	3,49
5 -	676,11	290,200	30,03
6 -	883,84	82,468	8,53
7 -	1.250,00	283,694	29,36



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) = 939,26

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	935,55	3,713	0,40
2 -	1.027,78	88,513	9,42
3 -	898,79	40,477	4,31
4 -	963,54	24,277	2,58
5 -	708,29	230,974	24,59
6 -	859,65	79,615	8,48
7 -	1.181,25	241,987	25,76

Data: 20/01/2026

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVMY BRVAD DYNRP 6UT7A



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 106,78$$

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:

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

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 (%);

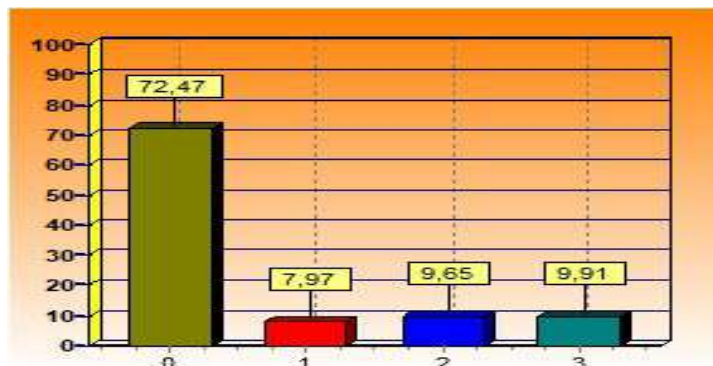
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

72,47 % Custo da construção

7,97 % Custo da administração da construção

9,65 % Custo financeiro da obra

9,91 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 316.726,40

trezentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e seis reais e quarenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 20/01/2025

Helcio Kronberg



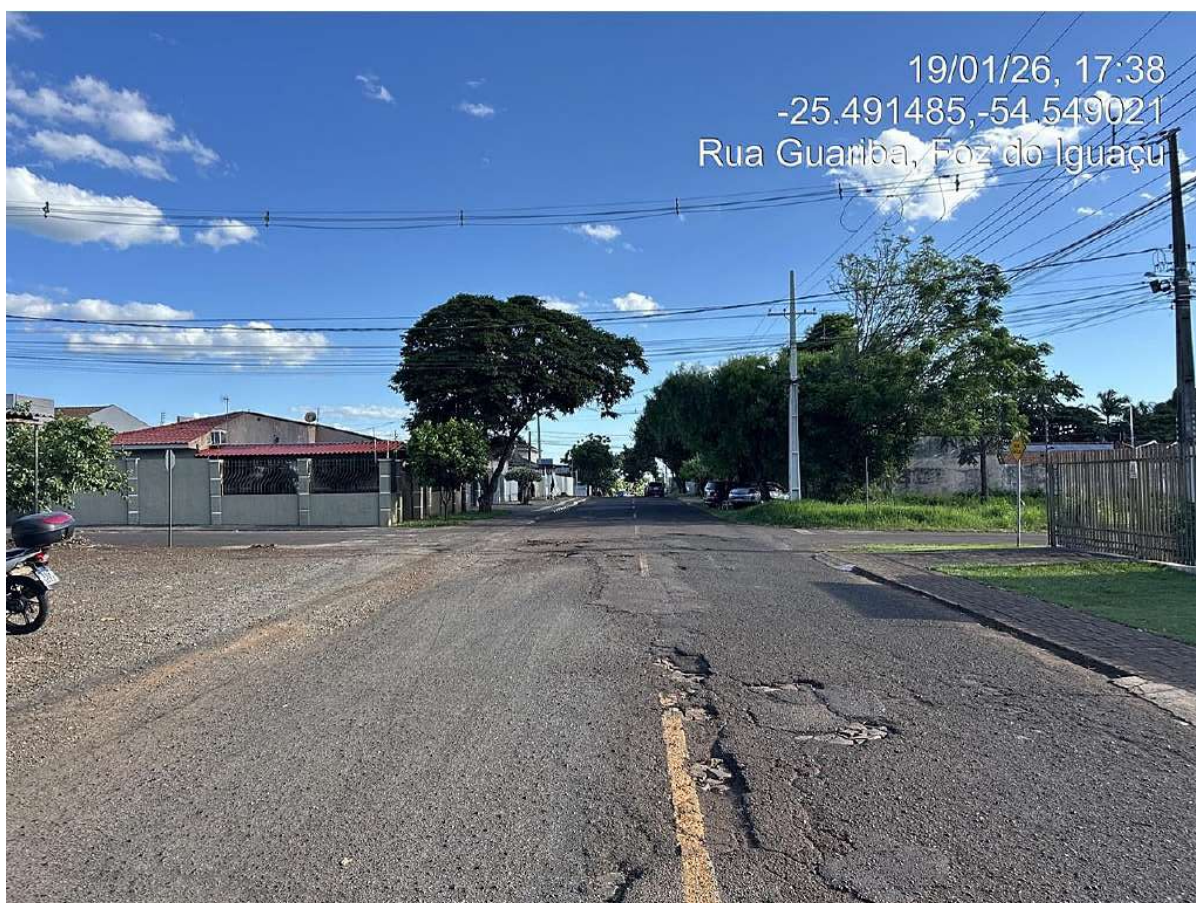
KRON
LEILÕES



ANEXO FOTOS

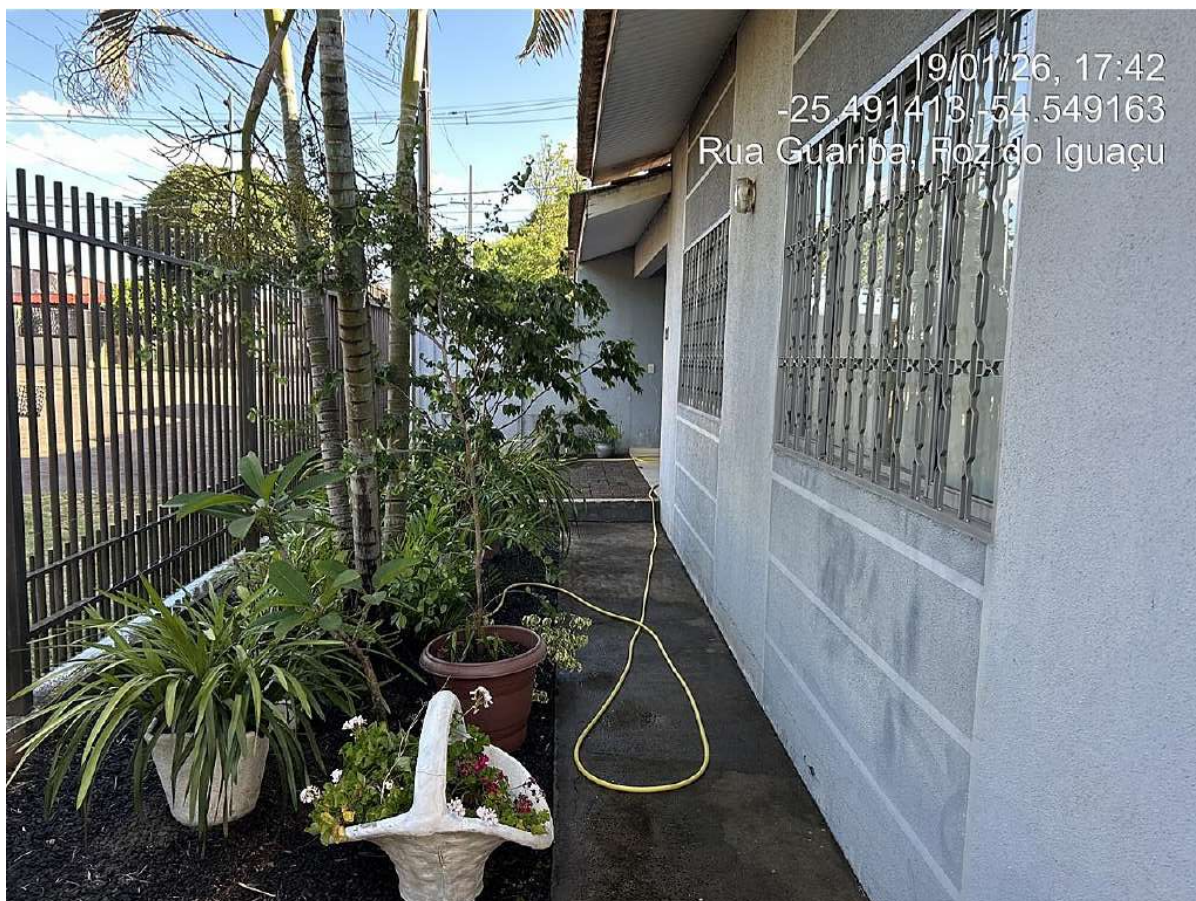




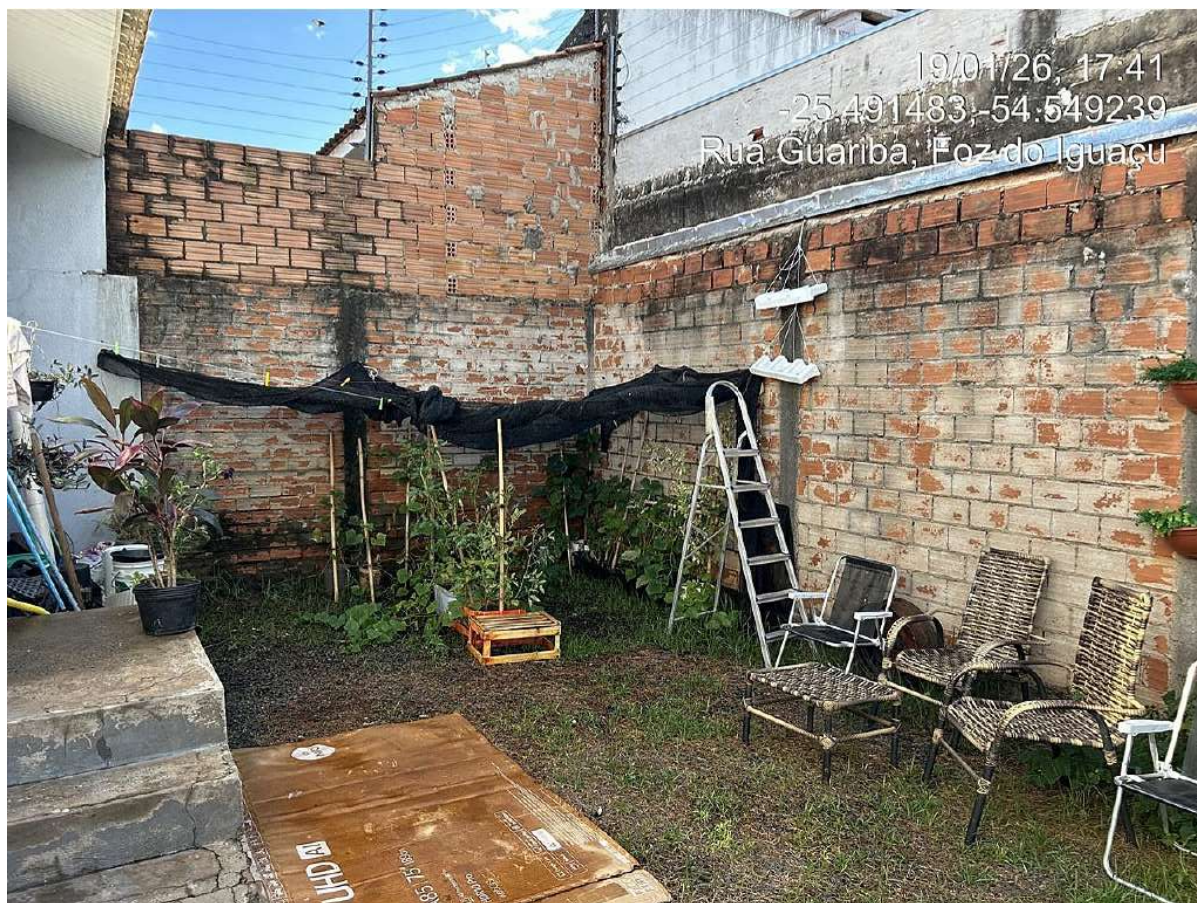


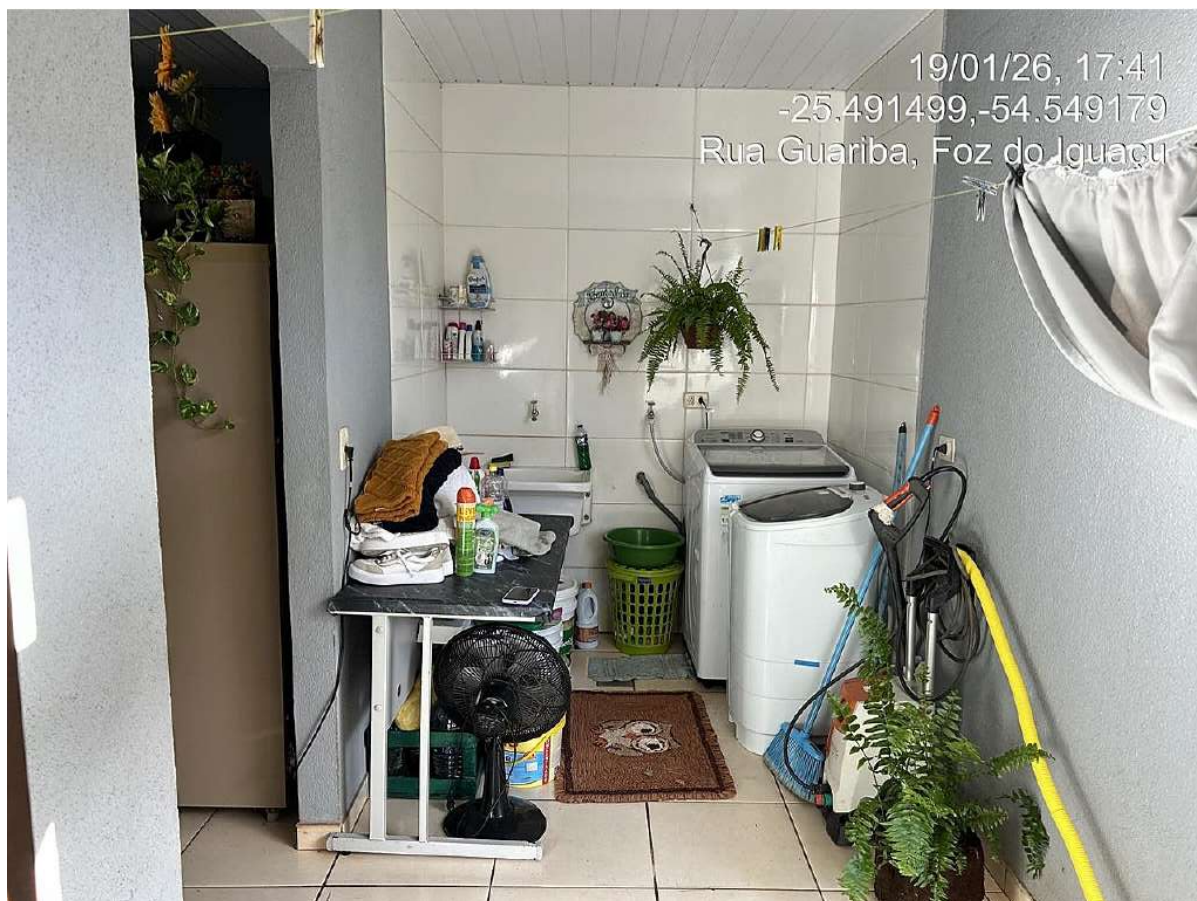


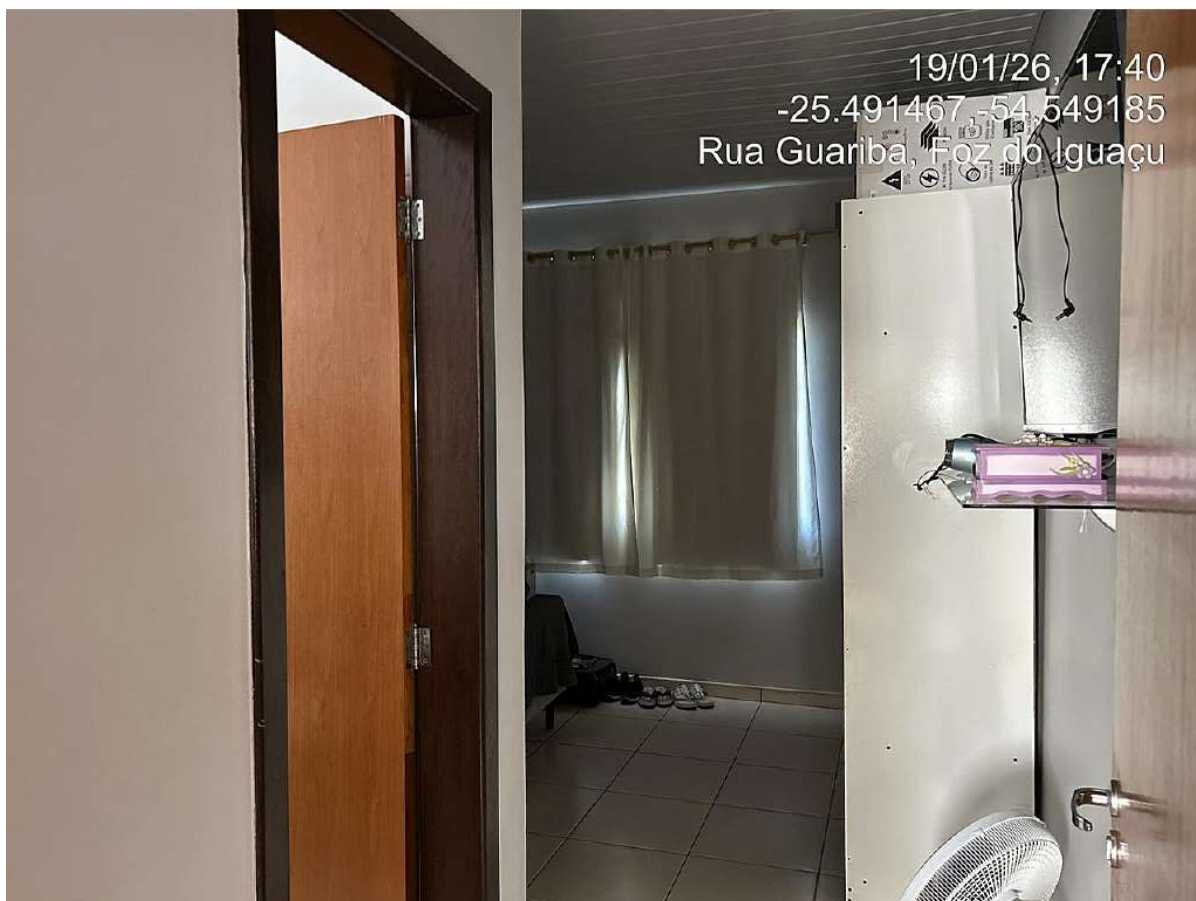














KRON
LEILÕES



ANEXO CROQUI

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVMY BRVAD DYNRP 6UT7A

KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVMY BRVAD DYNRP 6UT7A





Cidade que inspira e trabalha

MUNICIPIO DE FOZ DO IGUAÇU
Paraná
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 196818 Tipo Imóvel: Predial Situação: Ativo

Quadrante: 06 Quadricula: 6 Setor: 25 Quadra: 18 Lote: 0239 Economia: 001
Quadra Fiscal: 0662518 Lote Fiscal: 0239

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 06625180239001

Logradouro: [1773] Rua GUARIBA, Nº 863
Complemento CASA Nº 863 - CASA Nº 863
Loteamento: [312] JARDIM LANCASTER I
Condomínio: [0] NAO INFORMADO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula: 69551
Cartório: 0001
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado:
Ano Aliquota Progressiva:
Data de Inclusão: 08/10/2010
Data de Alteração:
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 238,00 m²
Área Útil do Lote: 238,00 m²
Área Privativa: m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: m²

Valor Venal Territorial R\$: 15.577,59 Valor Venal Predial R\$: 56.589,51 Valor Venal Imóvel R\$: 72.167,09

Fração Ideal: 1,0000 Valor Venal Predial:

Isenção(ões):

CONTRIBUINTE

Proprietario PRINCIPAL [0,00%]

Nome: [62236] OSMAR DE OLIVEIRA
CPF/CNPJ: 543.474.838-72 **RG:** 45001613 SSP/SP **Tipo de Pessoa:** Física
Endereço: R BELARMINO DE MENDONÇA, Nº 83
Complemento: APT0 404, ED. CATARATAS **Bairro:** Centro
Cidade: Foz do Iguaçu/PR **CEP:** 85851-100
Contato: OSMAR DE OLIVEIRA **E-mail:**
Telefone Residencial: **Telefone Celular:** **Telefone Comercial:**
Fone Fax:

Proprietario NÃO PRINCIPAL [100,00%]

Nome: [51602] FATIMA DE LOURDES ROCHA SMGINSKI
CPF/CNPJ: 426.264.639-49 **RG:** 31442150 / **Tipo de Pessoa:** Física
Endereço: R TAROBÁ, Nº 703
Complemento: **Bairro:** Centro
Cidade: Foz do Iguaçu/PR **CEP:** 85851-220
Contato: FATIMA DE LOURDES ROCHA SMGINSKI **E-mail:**
Telefone Residencial: **Telefone Celular:** **Telefone Comercial:**
Fone Fax:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Fator k
/ 0662518	14,00 m ²	[1773] GUARIBA	Sim	560,00

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Patrimônio	1 - PARTICULAR	Condição jurídica	1 - Reg. Geral de Imóveis
Pedologia	1 - FIRME	Localização na quadra	1 - MEIO DA QUADRA
Topografia	1 - PLANO	Fundo de vale	1 - Não
Calçada	1 - Parcial com grama	Vegetação	1 - Não Atribuido
Limite testada	1 - Grade	Referência anterior	1 - A MESMA
Pontos do terreno	1 - 0	Região	1 - R-08 (Região A.K.L.P)
Fração ideal	1 - 1.000000		





Cidade que inspira e trabalha

MUNICIPIO DE FOZ DO IGUAÇU
Paraná
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 1 - Casa	Situação:
Elétrica	163 - 3 - embutida	184 - 4 - boa
Agrupamento	95 - 1 - adensamento reg.	118 - 2 - semi isolada
Uso	124 - 1 - próprio	128 - 1 - residencial
Bloco	-	- 2010
Pontos	- 326	107 - 2 - pintura simples
Piso	152 - 6 - ladrilho	167 - 3 - telha de barro
Acabamento externo	174 - 3 - pintura	187 - 1 - 01-alvenaria/conc.
Situação	113 - 3 - recuo frontal	207 - 1 - construído
Forro	242 - 4 - pvc	245 - 2 - simples
Nº apto/sl/loja	-	- 1
Andar construção	- 0	- 2
Quat. instalação sanitária simples	2 - 2	
Área Construída: 107,47 m ²	Área Coberta: 0,00 m ²	Área Descoberta: 0,00 m ²
		Área Não Lançada: 0,00 m ²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m ²	Área Coberta Tributada:	0,00 m ²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m ²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m ²	Área Descoberta	0,00 m ²	Área Descoberta Não	0,00 m ²
Histórico Área Total Construída:	107,47 m ²	Área Total Tributada:	107,47 m ²	Área Total Não Tributada:	0,00 m ²

OBSERVAÇÕES

Sequência	Data	Observação
9	25/04/2025	Alterado proprietários do imóvel conforme matrícula AV-10/69551 do 1ºCRI - Formal de Partilha. Protocolo: 4438/2025
8	25/04/2025	Alterado proprietários do imóvel conforme matrícula AV-10/69551 do 1ºCRI - Formal de Partilha. Protocolo: 4438/2025
7	25/04/2025	Alterado proprietários do imóvel conforme matrícula AV-10/69551 do 1ºCRI - Formal de Partilha. Protocolo: 4438/2025
6	25/04/2025	Alterado proprietários do imóvel conforme matrícula AV-10/69551 do 1ºCRI - Formal de Partilha. Protocolo: 4438/2025
5	25/04/2025	Alterado proprietários do imóvel conforme matrícula AV-10/69551 do 1ºCRI - Formal de Partilha. Protocolo: 4438/2025



REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR RUA BELARMINO DE MENDONÇA, 107 3º ANDAR - CONJ 3E114 DR. ATÁLIA AYRES DE AGUIARRA Eduarda Tavares CPF: 04.147.375-49	REGISTRO GERAL	CNM: 084582.2.0069551-25
		FICHA: 001 LIVRO 02
MATRÍCULA Nº 69.551		<i>[Assinatura]</i>

Protocolo nº 111493 em 07/06/2010
Quadrante 06, Quadrcícula 6, Setor 25, Quadra 18, Lote nº 0239, situado no loteamento denominado JARDIM LANCASTER IV, no quadro urbano desta cidade, com a área de 238,00 m2 (duzentos e trinta e oito metros quadrados), sem benfeitorias, confrontando:- Norte, medindo 17,00ms, no rumo SW 87°21'00" NE, confronta com o Jardim Curitiba IV; Sul, medindo 17,00ms, no rumo SW 87°21'00" NE, confronta com o lote nº 0272; a Leste, medindo 14,00ms, no rumo SE 02°39'00" NW, confronta com a Rua Guariba; e, a Oeste, medindo 14,00ms, no rumo SE 02°39'00" NW, confronta com o lote nº 0284. Havido pela matrícula nº. 63725, do Lº 02, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 17 de junho de 2010.

PROPRIETÁRIO: DUMOND RACING STORE IMPORTAÇÃO DE PEÇAS AUTOMOTIVAS LTDA, inscrita no CNPJ/ME. sob nº 09.231.173/0001-95, empresa de direito privado, com sede na Avenida Paraná, nº 1179, Sala 02, Centro, nesta cidade.

AV-01/69.551 - (Protocolo 111493 - em 07/06/2010).
Certifico e dou fé, que de conformidade com documentação arquivada neste Ofício sob nº 2010/2234, o imóvel desta matrícula passa a ter a inscrição imobiliária nº 06.6.25.18.0239.001. A presente averbação é feita para dar cumprimento a Lei Municipal nº 2.691 de 19/11/2002, Art. 45 - § 5º. C-R567,20/630VRC. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 17 de junho de 2010. ---JT/

AV-02/69.551 - (Protocolo 111493 - em 07/06/2010).
Certifico e dou fé, que de conformidade com requerimento, ART., CND/INSS sob nº 060492010-14025030 e Carta de Habitação expedida pela Prefeitura Municipal, em data de 25 de maio de 2010, com base no Alvará de Construção nº 526/2010, que ficam arquivados neste Ofício sob nº 2010/2234, foi edificado no imóvel da presente, uma construção em alvenaria para uso residencial unifamiliar com a área construída de 69,99m2 (sessenta e nove metros e noventa e nove decímetros quadrados). Valor da obra calculado pelo CUB - R\$ 59665,20. D/VRC-2166/RS227,43/R\$119,33. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 17 de junho de 2010. ---JT/

AV-03/69.551 - (Protocolo 111493 - em 07/06/2010).
Certifico e dou fé, que de conformidade com documentação arquivada neste Ofício sob nº 2010/2234, a benfeitoria edificada sobre o imóvel desta matrícula tem a numeração predial nº 863. A presente averbação é feita para dar cumprimento a Lei nº. 10.267, Art. 3º, de 28 de agosto de 2001. C-R567,20/630VRC. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 17 de junho de 2010. ---JT/

AV-04/69.551 - (Protocolo 112253 - em 28/07/2010).
Certifico e dou fé, que de conformidade com o Requerimento, CND/INSS sob nº 70.003.97158/77, ART emitida pelo CREA-PR sob nº 20100914332 e, Carta de Habitação referente à ampliação da residência, expedida pela Prefeitura Municipal em

15569
MATRÍCULA Nº

Registro de Imóveis 1º Ofício
Dr. Atália Ayres de Aguiarra
AGENTE DELEGADO

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/projudf/> - Identificador: PJLAF A28HE PGJAW SYMC3

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/projudf/> - Identificador: PJJMY BRVAD DYNRP 6UT7A

CNM: 084582.2.0069551-25

CONTINUAÇÃO

data de 20/07/2010, com base no Alvará de Construção nº776/10, que ficam arquivados neste Ofício sob nº2010/2849, foi edificado no imóvel da presente, uma construção em alvenaria para uso residencial unifamiliar com 36,79 m2 de área construída. Valor da obra calculado pelo CUB - R\$ 31.639,76. D/VRC-2156/R\$226,38/F-R\$63,27. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 02 de agosto de 2010.-.-.-SMB/.

R-05/69.551:- (Protocolo 113562 - em 21/10/2010)
F **TRANSFERIDO** o imóvel da presente em sua totalidade, em favor de **OSMAR DE OLIVEIRA**, brasileiro, maior, capaz, solteiro, empresário, com inscrição no CPF/MF sob nº 543.474.838-72 e Cédula de Identidade RG sob nº 4.500.161-3-SSP-SP, residente e domiciliado à Avenida Gramado, nº 1965, Jardim Lancaster, nesta cidade, conforme Contrato por Instrumento Particular de VENDA E COMPRA de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, assinado entre as partes nesta cidade, em data de 10 de setembro de 2010, pelo valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), integralizado da seguinte forma:- Recursos próprios já pagos - R\$ 34.675,72; Valor da Carta de Crédito Contemplada - R\$ 45.324,28; Valor do Saldo Devedor - R\$ 22.385,63. Demais condições constantes do contrato. Comparece na qualidade de Transmitente, **DUMOND RACING STORE IMPORTAÇÃO DE PEÇAS AUTOMOTIVAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.231.173/0001-95, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Paraná, nº 1179, Sala 02, Centro, nesta cidade. Foram apresentadas a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União e, a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND/INSS, Certidão de Tributos Municipais e a GR do ITBI recolhida no valor de R\$1.700,00, sobre a avaliação de R\$ 85.000,00. C-RS452,76/4312VRC + R\$2,00 de Funarpen + R\$1,05/10VRC de Prenotação + R\$0,73/7VRC de Arquivamento / Funrejus-R\$160,00. (Arq. nº2010/4102). O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 21 de outubro de 2010.- Emitida a DOI sob nº. 2010294351.-.-.-SMB/.

R-06/69.551:- (Protocolo 113562 - em 21/10/2010)
F **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** o imóvel da presente matrícula, em sua totalidade, em favor de **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 52.568.821/0001-22, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Deus, nº s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, conforme Contrato por Instrumento Particular de VENDA E COMPRA de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, assinado entre as partes nesta cidade, em data de 10 de setembro de 2010, pelo valor da Operação - R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); dos Recursos Próprios - R\$ 34.675,72; da Carta de Crédito - R\$ 45.324,28; da Garantia Fiduciária - R\$ 80.000,00, Prazo em meses: de Reembolso - 35; Percentual da Prestação (%): 1,075; Percentual da Última Prestação (%): 1,139; encargo inicial total R\$ 677,62; Vencimento do primeiro encargo mensal 10/09/2010. Fica estabelecido o prazo de 60 dias contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, como prazo de carência para expedição da Intimação. Demais condições constantes do Contrato. C-RS226,38/2156VRC. (Arq. nº2010/4102). O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 21 de outubro de 2010.-.-.-SMB/.

AV-07/69.551:- (Protocolo 175557 - em 26/01/2021) - **BAIXA DE ALIENAÇÃO**

Registro de Imóveis 1º Ofício
Dol. Alcebina Aguiar de Aguiar
AGENTE DELEGADO

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: PJLAF A28HE PGJAW SYMC3

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: PJVJMY BRVAD DYNRP 6UT7A

LIVRO 02	MATRÍCULA	RUBRICA	CNM: 084582.2.0069551-25
	69.551		02

FIDUCIÁRIA - Certifico e dou fé, que de conformidade com a documentação apresentada, que fica arquivada neste Ofício sob nº. 2021/175557, FICA CANCELADA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSTANTE DO R-06 DESTA. Selo Fundep: 01847455VAA0000000433213. Custas-R\$ 136,71/630 VRC + FADEP= R\$ 6,84 + Funrejus 25%= R\$ 34,18. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 28 de janeiro de 2021. - DVA/

R-08/69.551:- (Protocolo 201313 - em 21/06/2024) - **REGISTRO DE PENHORA - PENHORADO** o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor de **VALDEMAR CESARIO DE OLIVEIRA**, corretor de imóveis, com inscrição no CPF/MF sob nº 426.257.859-34 e Documento de Identificação sob nº 3.253.470-8-SSP-PR, casado em 30/07/2008, sob o regime de comunhão parcial de bens, com **MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA SOUZA CESARIO**, empresária, com inscrição no CPF/MF sob nº 734.738.559-87 e Documento de Identificação sob nº 4.984.936-2-SSP-PR, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Rui Barbosa, nº 1236, Sala 1, Centro, nesta cidade, conforme **Termo de Penhora**, expedido pelo 3º Juizado Especial Cível, desta Comarca, em data de 08 de maio de 2024, nos Autos de Execução de Título Extrajudicial - **Confissão / Composição de Dívida nº 0024125-52.2022.8.16.0030**, pelo valor de R\$ 33.782,15 (trinta e três mil, setecentos e oitenta e dois reais e quinze centavos). Executado: **OSMAR DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, com inscrição no CPF/MF sob nº 543.474.838-72 e Documento de Identificação sob nº 4.500.161-3-SSP-SP, residente e domiciliado à Rua Guariba, nº 863, Jardim Lancaster, nesta cidade. Arquivo nº 2024/201313. Selo de Fiscalização: SFRILEJHPP.Me459-nLJa.F474q. Custas-R\$ 0,00/ VRC + Fundep. Isento de pagamento do Fadedp, Funrejus e dos emolumentos por tramitar no Juizado Especial. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 03 de junho de 2024.-DNV/

AV-09/69.551:- (Protocolo 204111 - em 16/10/2024) - **DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL - LIVRO 02** - Certifico e dou fé, que de conformidade com **FORMAL DE PARTILHA - 059/2023** expedido pela 2ª Vara de Família e Sucessões e Acidentes de Trabalho desta cidade, extraída dos Autos nº 0011329-15.2011.8.16.0030 de Ação de Dissolução e Liquidação de Sociedade em data de 02 de junho de 2021, homologada em 29/06/11, o proprietário da presente teve reconhecida a **UNIÃO ESTÁVEL** com **FATIMA DE LOURDES ROCHA SMOGINSKI**, brasileira, com inscrição no CPF/MF sob nº 426.264.639-49 e Documento de Identificação sob nº 3.144.215-0-SSP-PR, residente e domiciliada à Avenida Gramado, nº 1965, Jardim Lancaster, nesta cidade. Selo de Fiscalização: SFRILDJRWP.Mr4vV-vw8JC.F474q. Custas-R\$ 0,00/ VRC + Fundep= + Funrejus 25%= R\$ 0,00. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 16 de outubro de 2024.-.-.-MLG

AV-10/69.551:- (Protocolo 204111 - em 16/10/2024) - **DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL** - Certifico e dou fé, que conforme **FORMAL DE PARTILHA - 059/2023** expedido pela 2ª Vara de Família e Sucessões e Acidentes de Trabalho desta cidade, extraída dos Autos nº 0011329-15.2011.8.16.0030 de Ação de Dissolução e Liquidação de Sociedade em data de 02 de junho de 2021, homologada em 29/06/11 o imóvel da presente fica distribuído na proporção de **50% para** **OSMAR DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, com inscrição no CPF/MF sob nº 543.474.838-72 e Documento de

Registro de Imóveis 1º Ofício
Deb. Anabela Aguiar de Aguiar
AGENTE DELEGADO


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/projudf/> - Identificador: PJLAF A28HE PGJAW SYMC3

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/projudf/> - Identificador: P.JVJMY BRVAD DYNRP 6UT7A

CNM: 084582.2.0069551-25

CONTINUAÇÃO

Identificação sob nº 4.500.161-3-SSP-PR, residente e domiciliado à Rua Sergio Gasparetto, nº 590, Campos do Iguaçu, nesta cidade e 50% para FATIMA DE LOURDES ROCHA SMOGINSKI, brasileira, com inscrição no CPF/MP sob nº 426.264.639-49 e Documento de Identificação sob nº 3.144.215-0-SSP-PR, residente e domiciliada à Avenida Gramado, nº 1965, Jardim Lancaster, nesta cidade. Foi apresentado o comunicado expedido pelo Procurado do Estado informando a não incidência de ITCMD. **DOU CIÊNCIA AOS PROPRIETÁRIOS DA PENHORA CONSTANTE DO R-08 DESTA.** (Arq. nº 2024/204411). Isento de Funrejus de acordo com a Lei Estadual nº 12.604, de 02/07/99 - art. 3º - VII - b - 08 (registro de partilha). Selo de Fiscalização: SFR12.DJuWP.Mr4vV-aw4JC.F474q. Custas-R\$ 0,00/ VRC + Fundep + Funrejus 25% - R\$ 0,00. O referido é verdade. Foz do Iguaçu, 16 de outubro de 2024.--MLG



<p>CUSTAS Emolumentos: R\$ 38,55. Buscas: R\$ 13,30. Selo de Fiscalização: R\$ 8,00. Funrejus: R\$ 9,64. FUNDEP: R\$ 1,93. TOTAL 58,12+13,30.</p>	<p>FUNARPEN</p>  <p>SELO DE FISCALIZAÇÃO SFR12.y5oLv.MJzoA-tKI4M.F474q https://sela.funarpen.com.br</p>	<p>SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO Certifico e dou fé, que a presente matrícula é reprodução fiel do original que se encontra arquivada nesta Serenata até o Ato - 10 extraída através de cópia reprográfica (Inteiro Teor) de conformidade com o Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). O referido é verdade. Foz do Iguaçu - Paraná, 25/06/2025.</p> <table border="1"><thead><tr><th>ESCREVENTES</th><th>AGENTE DELEGADO</th></tr></thead><tbody><tr><td>• Eduardo Vieira de Aguiar • José Tevelto • Sandro Marcos Alves Brindisi • Debby do Nascimento Vieira • Raulino Marques de Freitas</td><td>• Daniela Viana de Aguiar • Marcos Luiz Golezani Dr. Alana Ayres de Aquaril</td></tr></tbody></table>	ESCREVENTES	AGENTE DELEGADO	• Eduardo Vieira de Aguiar • José Tevelto • Sandro Marcos Alves Brindisi • Debby do Nascimento Vieira • Raulino Marques de Freitas	• Daniela Viana de Aguiar • Marcos Luiz Golezani Dr. Alana Ayres de Aquaril
ESCREVENTES	AGENTE DELEGADO					
• Eduardo Vieira de Aguiar • José Tevelto • Sandro Marcos Alves Brindisi • Debby do Nascimento Vieira • Raulino Marques de Freitas	• Daniela Viana de Aguiar • Marcos Luiz Golezani Dr. Alana Ayres de Aquaril					

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/projudf/> - Identificador: PJLAF A28HE PGJAW SYMC3

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/projudf/> - Identificador: PJVJMY BRVAD DYNRP 6UT7A