



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.959 - 03/2024

LOTE DE TERRENO Nº 183 COM 1.250,00 M² E BENFEITORIAS
– CENTRO – CRUZ MACHADO – PR

0007223-34.2009.8.16.0174



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	16

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: Imóvel Urbano – Lote de Terreno com 1.250,00 m² - Matricula nº 12.248 do 2º Registro de Imóveis de União da Vitória – PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 630.000,00

(Seiscentos e trinta 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 Curitiba - PR

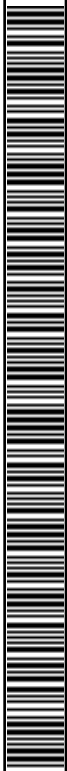
O avaliador esteve no local no dia 07 de março de 2024.

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

Terreno Urbano – Imóvel Comercial e Residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno com área de 1.250,00 m², que faz parte do lote de terreno nº 182, da linha Iguaçu, situado no município de Cruz Machado - PR, com benfeitoria residencial de 212 m² e benfeitoria comercial com área construída 232,00 m², não averbadas.

Número da Matrícula: Nº 12.248 – 2º Registro de Imóveis de União da Vitória / PR

Inscrição Imobiliária: Nº 1.1.26.122.001 e Nº 1.1.26.122.002

Localização: Latitude: 26°1'18.79"S/ Longitude: 51°21'4.88"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Cruz Machado é um município brasileiro do estado do Paraná.

História

Em 1870 aportaram ao Paraná os primeiros imigrantes de nacionalidade polonesa, entre eles: Jeromin Durski.

Mais tarde, os colonos poloneses que foram chegando, instalaram-se em diversos pontos do Estado criando as Colônias de Dorizon, Mallet, Paulo Frontin e Cruz Machado, dando origem à fundação de importantes centros urbanos.

A criação do município de Cruz Machado, teve apoio do Governo Federal, com o fim de aproveitar, colonizar e povoar grandes áreas de terras, que se prestavam à agricultura, principal fonte de riqueza e de aculturação de imigrantes europeus. Assim, por iniciativa governamental, foi fundado a 19 de dezembro de 1910, o Núcleo Colonial Federal "Cruz Machado".

Pela Lei Estadual nº 1735, de 22 de fevereiro de 1918, o núcleo foi elevado à categoria de Distrito Judiciário do município de União da Vitória e, através da Lei Estadual nº 790 de 14 de novembro de 1951 sendo desmembrado definitivamente de União da Vitória. A denominação do município constitui homenagem a Antônio Cândido da Cruz Machado, Senador do Império que, em 1854, por ocasião da campanha para a independência da Província do Paraná, que fazia parte da Província de São Paulo, desempenhou papel relevante, tendo-se colocado ao lado da causa paranaense.

Geografia

Possui uma área é de 1.477,372 km² representando 0,7417 % do estado, 0,2623 % da região e 0,0174 % de todo o território brasileiro. Localiza-se a uma latitude 26°01'01" sul e a uma longitude 51°20'49" oeste, estando a uma altitude de 950 m. Sua população estimada em 2005 era de 18.356 habitantes.

O município de características eminentemente agrícolas, e está centrado principalmente em culturas como o feijão e milho, possuindo ainda na sua base econômica a pecuária leiteira, a suinocultura, a extração da madeira e a erva-mate.

Possui belezas naturais como os saltos no rio Palmital, entre outros, e na sede municipal o lago da Represa de Foz do Areia.





Município de Cruz Machado



Brasão

[Hino](#)

[Aniversário](#) [14 de dezembro](#)

Fundação [1951](#) (68 anos)

[Gentílico](#) *cruz-machadense*

[Prefeito\(a\)](#) Euclides Pasa ([PDT](#))
(2017 – 2020)

Localização





Localização de Cruz Machado no Paraná



Cruz Machado

Localização de Cruz Machado no [Brasil](#)

 [26° 01' 01" S 51° 20' 49" O](#)

[Unidade federativa](#)

[Paraná](#)

[Mesorregião](#)

[Sudeste Paranaense](#) [IBGE/2008](#) ^[1]

[Microrregião](#)

[União da Vitória](#) [IBGE/2008](#) ^[1]

Municípios limítrofes

[Inácio](#) [Martins](#), [Rio Azul](#), [Mallet](#), [União da Vitória](#), [Bituruna](#) e [Pinhão](#)



Distância até a capital	287 km
Características geográficas	
Área	1 478,351 km² ^[2]
População	28 043 hab. Censo IBGE/2010 ^[3]
Densidade	18,97 hab./km²
Altitude	950 m
Clima	Subtropical Cfb
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,712 alto PNUD/2000 ^[4]
PIB	R\$ 164 131,172 mil IBGE/2008 ^[5]
PIB per capita	R\$ 8 633,48 IBGE/2008 ^[5]

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK



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).
- 5.2.2 Lote Urbano edificações não averbadas com área total construída de aproximadamente 444,00 m², conforme certidão Espelho Cadastral da Prefeitura municipal de Cruz Machado - PR.

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 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:

Um terreno com a área de 1.250,00m² (Hum mil duzentos e cinquenta metros quadrados); que faz parte do lote de terreno rural n.183, da Linha Iguaçu, situado no Distrito e Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com as seguintes medidas e confrontações: 50,00 metros de frente com a Avenida Sul; 25,00 metros de um lado com a estrada da Linha Xarqueada; 25,00 metros do outro lado com parte do lote n.183; e, 50,00 metros na linha de fundos com saldo do mesmo lote n.183, contendo uma casa de morada construída de madeira e coberta com telhas de barro, medindo 6,00 x 5,00 metros, com transcrição anterior sob n.7.667, às fls.248, do livro n. 3-G, do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado no INCRA sob n.724.033.029.394.- Proprietário : HEINS RICARDO BRENNECKE falecido no dia 24 de março de 1988, era casado com HILDEGARD BRENNECKE, brasileira, do lar, portadora da CI/RG n.1.323.443-PR, domiciliada e residente no Município de Cruz Machado-PR, inscritos no CPF/MF sob n.136.475.989-68.- Em 20 de dezembro de 1989. O Oficial:-*-*

6.2 Situação

Imóvel encontra-se ocupado, visita acompanhada pelo executado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições no imóvel.



6.4 Benfeitorias

Loja: Construção em alvenaria com telha fibrocimento, piso cerâmico, com área aproximada de 232,00 m². Regular estado de conservação.

Casa: Construção em madeira e alvenaria com aprox. 212m², forro de madeira e PVC, assoalho de madeira, laminado e cerâmica. Dividida em 4 quartos, sala, cozinha, 2 banheiros, churrasqueira e garagem. Casa tem aprox. 25 anos, em regular estado de conservação.

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, morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

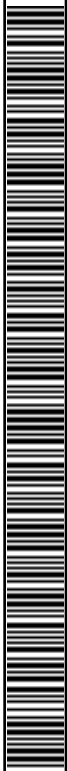
0.4 Mercado

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 possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

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.





RESULTADO DA AVALIAÇÃO

8.4 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 630.595,87 (Seiscentos e trinta mil, quinhentos e noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos).

8.4.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 235.825,00 (duzentos e trinta e cinco mil, oitocentos e vinte e cinco reais).

8.4.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 72.868,87 (setenta e dois mil, oitocentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos).

8.4.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 321.902,00 (trezentos e vinte e um mil, novecentos e dois reais).

8.5 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais).

9 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 27 de março de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras									
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R\$ 100.000,00	598,00	R\$ 167,22	0,95	1,13	0,90	161,5635452	Cruz Machado	https://www.facebook.com/groups/314935832446035/user/100049338792148?locale=pt_BR
2	R\$ 250.000,00	514,08	R\$ 486,31	0,50	1,11	0,90	242,9096639	Avenida Getúlio Vargas	https://www.facebook.com/groups/1400550040200207/permalink/2258823474372855/?sale_post_id=2258823474372855
3	R\$ 125.000,00	825,00	R\$ 151,52	0,80	1,18	0,90	128,7272727	Rua 1-B	https://pr.mgimoveis.com.br/vende-bairro-sao-jorge-venda-pr-cruz-machado-lote-no-sao-jorge-bem-localizado-209750145
4	R\$ 110.000,00	490,00	R\$ 224,49	0,80	1,11	0,90	179,4122449	Rua 8-A	https://www.facebook.com/fernandescorretoracm/?__tn__=kC-R&eid=ARCEpu1QD-oJ-3dAnnxWbilUclfEGswZc0Th_ZX-3iSwLLfw-nbFZH86GBOVZC-Bte21eq55n5hTGsX8&hc_ref=ARRgmSEzFMv2KCBMILQohs3JkSymqsf4coBUYrPldjNlPpPdCqAbVB_8UVGOIDA8E&__xts__[0]=68.ARBsT6Q6wep2chD37roBtNcuAhr_bqWP31Z4mXBXUXXZqXf6rCaDPNQ5GOPBAj5-R63UtYLeLiG_2tb6P2mCKP1kX-awnHsAs7MzkUx9l6Xk3qYymXp9WZCEW_B2vMfYbap3Kv0lhk8Hwat6WJuaQDSHL9D1rKk7u8splJ630ZpU4Z_ucpGw1NZlwDjh8vX2FEgkJoOkEswa2kKTY43-EhE4jLeWV5Ac4B7W0M-gThyXmNesDutAv4-dpv0vflMG5LRW2zeo_jzGvnFKMkYrEXtk-BeHZgCe56l4U52PWTSRTfsNpLCZgmrvMmeY0GH1Qij4SbCJa4qO7XsoN01A
5	R\$ 40.000,00	260,00	R\$ 153,85	0,80	1,04	0,90	115,2	Rua João Marinhuk x Rua Laura Nadolni	https://www.facebook.com/groups/1400550040200207/permalink/2263622620559607/?sale_post_id=2263622620559607&ref=messenger_banner

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Mapa aéreo de Cruz Machado, apresentando cinco pontos de coleta (Cotação 01 a 05) e o Mercado Municipal (Mat. 12-248). O mapa também mostra a localização do Estádio Municipal Castelo Branco e a Rua da Igreja. A imagem é creditada ao Google Earth e data de 12/27/2023.

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK



$$\frac{1}{8}$$

1) Ident: Mat. 12.248	Tipo: Laudo completo	Solicitante: 1ª Vara Cível U Vitória
Lograd.: Av. Andre Cavalchuk		Nº: 373 Complemento:
Bairro: Centro	Cidade: Cruz Machado	Estado: Paraná

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Oferta

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 6.0 - 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):	124,89
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	311,62
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	943,31
Amplitude total (R\$/m2):	186,73
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	46,68
Média aritmética (R\$/m2):	188,66
Mediana (R\$/m2):	157,50
Desvio médio (R\$/m2):	56,436453
Desvio padrão (R\$/m2):	75,194693
Variância (R\$/m2) ^ 2:	5.654,241848

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 6.0 - 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 =0,8480

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6353

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 (%) = 39,86



Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 137,11

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 188,66

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 240,21

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 27,33

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 27,33

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) = 160,36

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 188,66

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 216,96

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) = 1.250,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 188,66

VALOR TOTAL (R\$) = 235.825,00

duzentos e trinta e cinco mil, oitocentos e vinte e cinco reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



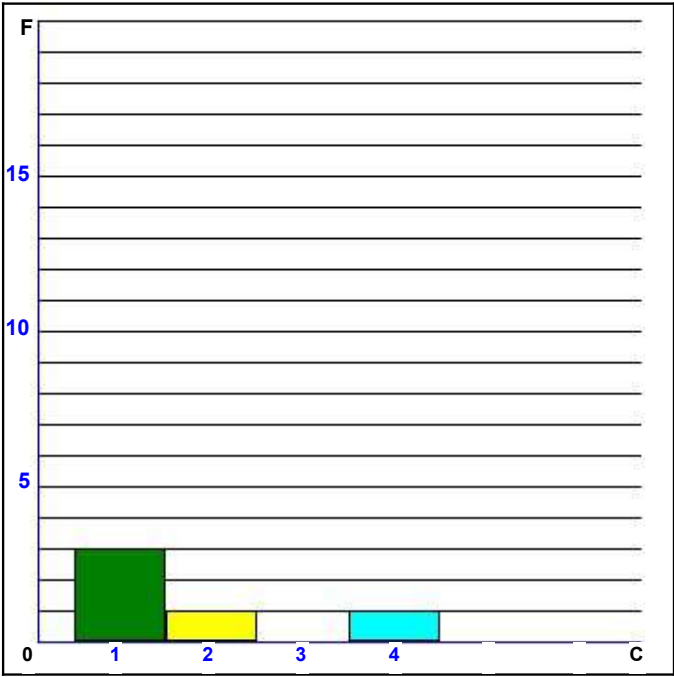
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	124,89	171,58	3
2	171,58	218,26	1
3	218,26	264,94	0
4	264,94	311,62	1

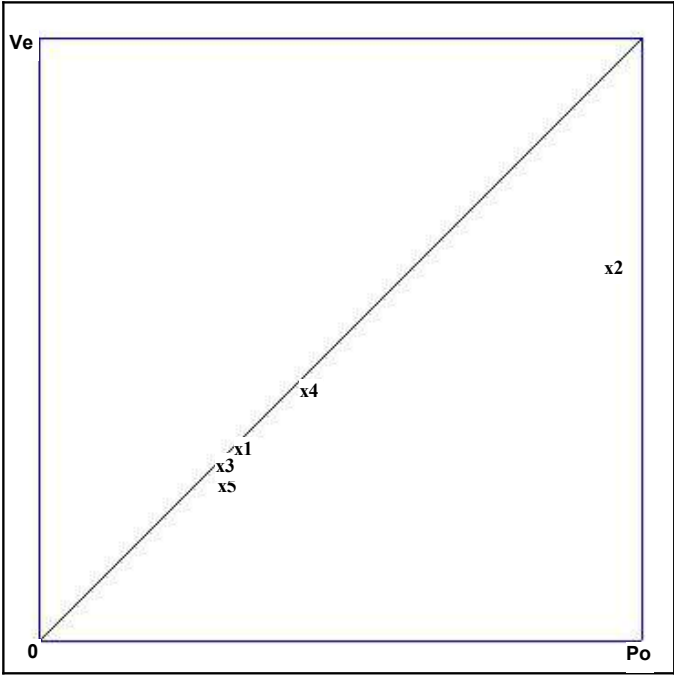


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



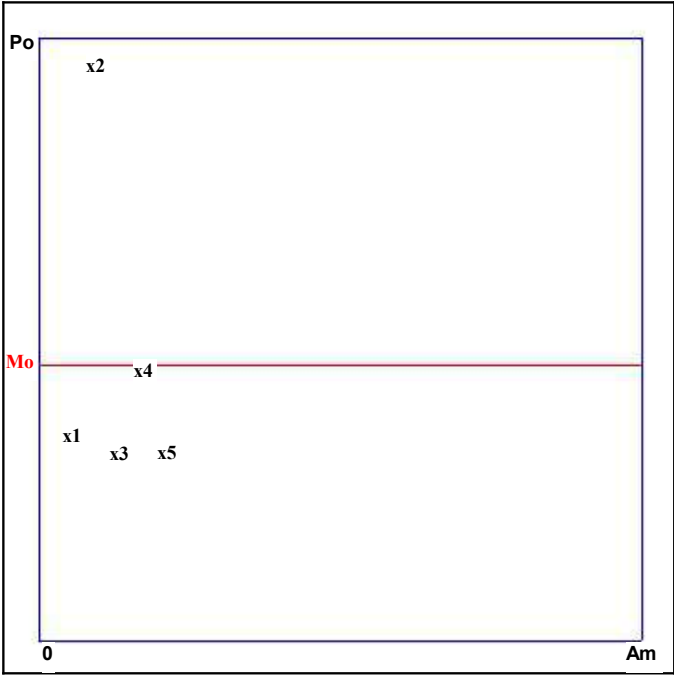
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	167,22	157,50	0,94
2 -	486,31	311,62	0,64
3 -	151,52	142,50	0,94
4 -	224,49	206,79	0,92
5 -	153,85	124,89	0,81

Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

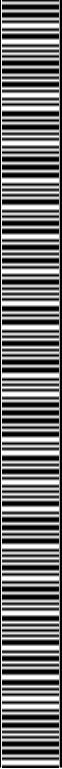


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 236,68

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	167,22	69,452	29,34
2 -	486,31	249,629	105,47
3 -	151,52	85,161	35,98
4 -	224,49	12,186	5,15
5 -	153,85	82,830	35,00

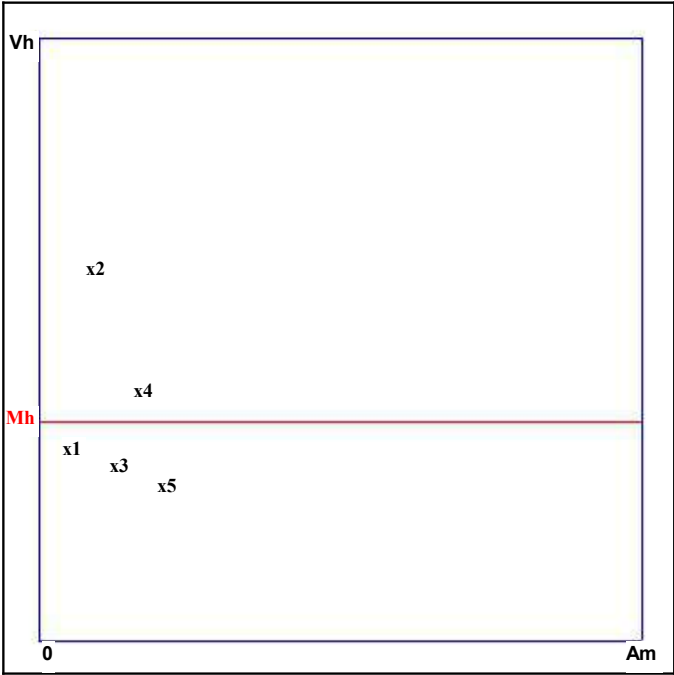


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 188,66

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	157,50	31,161	16,52
2 -	311,62	122,964	65,18
3 -	142,50	46,161	24,47
4 -	206,79	18,128	9,61
5 -	124,89	63,769	33,80

Data: 27/03/2024

Helcio Kromberg
Perito



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK



Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Casa Alvenaria **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 1ª Vara Cível U vitória
Lograd.: Av. André Covalchuk **Nº:** 397 **Complemento:**
Bairro: Centro **Cidade:** Cruz Machado **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 10,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 25,00
Vida útil total provável (anos): 40,00
Idade em % da vida(%): 62,50
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 67,12
Fator de depreciação (decimal): 0,3288
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado
Data de referência CUB: 27/03/2024
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 212,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 212,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

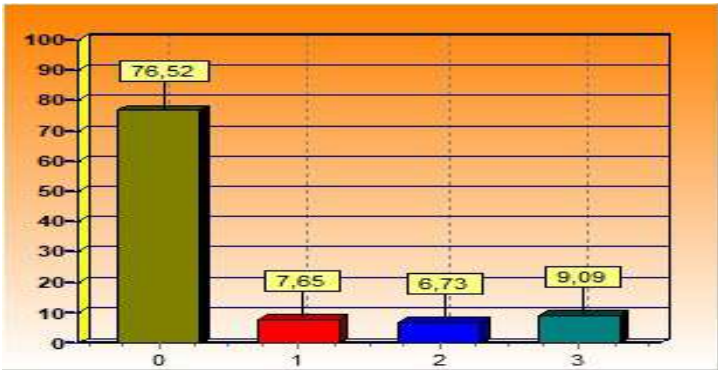
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

- 76,52 % Custo da construção
- 7,65 % Custo da administração da construção
- 6,73 % Custo financeiro da obra
- 9,09 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 72.868,87

setenta e dois mil, oitocentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 27/03/2024

Helcio Kromberg
Perito

Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Barracão comercial **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 1ª Vara Cível U vitória
Lograd.: Av. André Covalchuk **Nº:** 397 **Complemento:**
Bairro: Centro **Cidade:** Cruz Machado **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00
Taxa de administração da obra (%): 8,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 10,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 25,00
Vida útil total provável (anos): 60,00
Idade em % da vida(%): 41,67
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 52,92
Fator de depreciação (decimal): 0,4708
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): CSL-8
Data de referência CUB: 27/03/2024
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 232,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.255,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 232,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

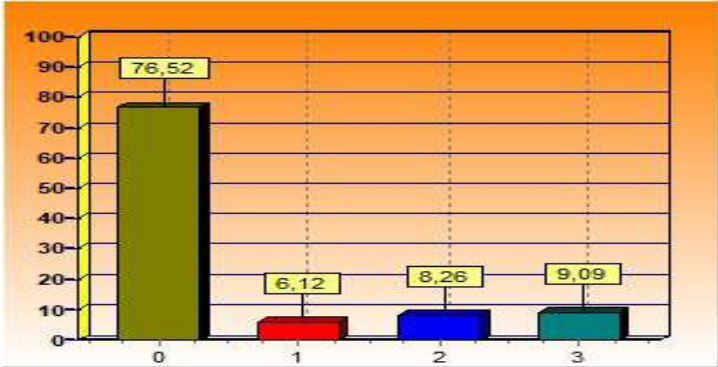
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

- 76,52 % Custo da construção
- 6,12 % Custo da administração da construção
- 8,26 % Custo financeiro da obra
- 9,09 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 321.902,00

trezentos e vinte e um mil, novecentos e dois reais

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

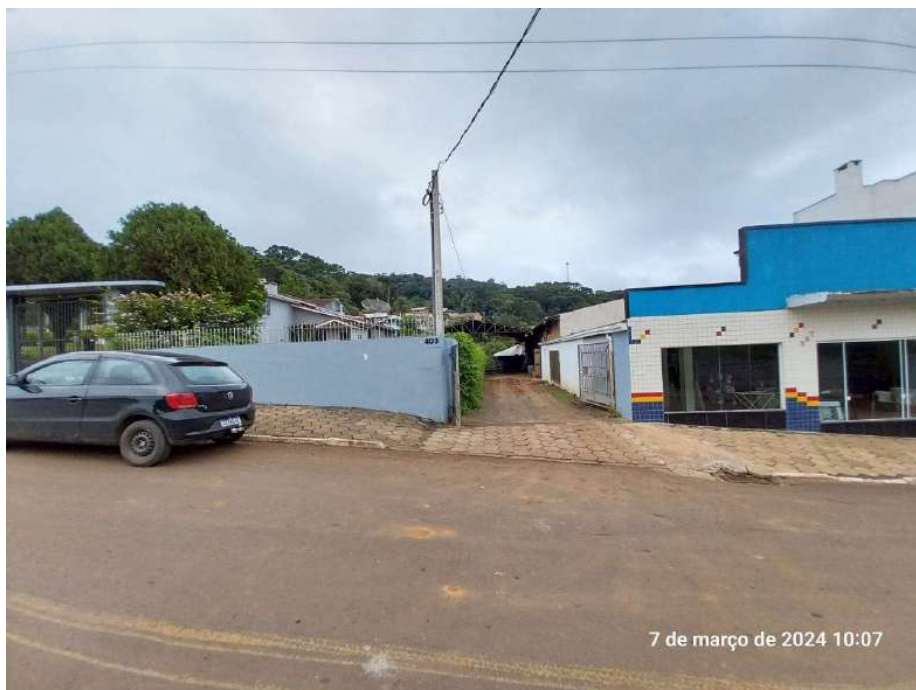
Data: 27/03/2024
Helcio Kromberg
Perito



ANEXO FOTOS























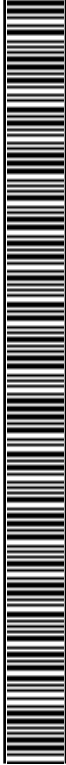








Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK





ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS

CCC/MF n. 75.213.389/0001-52

1.ª Circunscrição — União da Vitória — Paraná
Praça Cel. Ananias, 10 — Fone 22-4242

Titular HILÁRIO CLIVATTI

CPF 006.103.059-72

Livro n.º 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 12.248

FICHA

= 12.248 =

RUBRICA

Um terreno com a área de 1.250,00m² (Um mil duzentos e cinquenta metros quadrados), que faz parte do lote de terreno rural n.º 183, da Linha Iguaçu, situado no Distrito e Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com as seguintes medidas e confrontações: 50,00 metros de frente com a Avenida Sul; 25,00 metros de um lado com a estrada da Linha Xarqueada; 25,00 metros do outro lado com parte do lote n.º 183; e, 50,00 metros na linha de fundos com saldo do mesmo lote n.º 183, contendo uma casa de morada construída de madeira e coberta com telhas de barro, medindo 6,00 x 5,00 metros, com transcrição anterior sob n.º 7.667, às fls. 248, do livro n.º 3-G, do 2.º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado no INCRA sob n.º 724.033.029.394.- Proprietário: HEINS RICARDO BRENNECKE falecido no dia 24 de março de 1988, era casado com HILDEGARD BRENNECKE, brasileira, do lar, portadora da CI/RG n.º 1.323.443-PR, domiciliada e residente no Município de Cruz Machado-PR, inscritos no CPF/MF sob n.º 136.475.989-68.- Em 20 de dezembro de 1989. O Oficial:--*--*

R.1/12.248: Conforme Formal de Partilha extraído dos Autos n.º 498/89- de Arrolamento dos bens deixados pelo finado Heins Ricardo Brennecke, em data de 19.10.89, pelo Bel. Oseimar K. Ribas, Escrivão do Cível e Anexos, subscrito pelo Dr. Udenir Sgarbi, Juiz de Direito Substituto, ambos desta Comarca, RENATE BRENNECKE, brasileira, solteira, maior de idade, auxiliar de escritório, domiciliada e residente no Município de Cruz Machado-PR, portadora da CI/RG n.º 5.032.178-PR e do CPF/MF n.º 790.819.249-15, adquiriu a título de cessão de meação feita em seu favor pela viúva-meeira Hildegard Brennecke, do espólio do finado HEINS RICARDO BRENNECKE, cuja partilha foi homologada por sentença que transitou em julgado de 17.10.89, do Dr. Udenir Sgarbi, Juiz de Direito Substituto, desta Comarca, o imóvel objeto desta matrícula E BENFEITORIAS, sem condições, avaliado pela importância de NCZ\$ 3.612,50.- GR.4 ITBI n.º 067/89, devidamente autenticado pelo Banestado S/A, Agência de Cruz Machado-PR, sob n.º 029, de 17.11.89, provando o pagamento do imposto causa-mortis sobre NCZ\$ 6.500,00 (valor atribuído pelo Fisco Estadual).- Protocolo n.º 1.G, às fls. 114, sob n.º 20.502.- Custas NCZ\$ 376,10.- Em 20 de dezembro de 1989. O Oficial:

R.2/12.248: 27 de dezembro de 1999. De acordo com a cédula de crédito industrial sob n.º 99/00076-8, datada de 01.12.1999, arquivada neste Ofício, emitida por SERRALHERIA E VIDRACARIA NOVO SUL LTDA, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob n.º 03.253.179/0001-87, com sede à av. André Kovalchuk, 397, na cidade de Cruz Machado, PR, neste ato representada por Nelson Dirceu Kazenoch, com anuência Renate Brennecke Kazenoch, com aval de Bernardo Siedlowski, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., agência Cruz Machado, no valor de R\$9.000,00 (nove mil reais), com vencimento final em 01.03.2002. O pagamento será efetuado na praça de emissão. Dá em hipoteca cedular de 1.º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Funrejus recolhido por este Ofício, no valor de R\$18,00, nesta data. Protocolo n.º 1-J, fls. 001, sob n.º 35.640. Custas: 646,93 VRC = R\$48,52. O Oficial: Helcio Kronberg

Av.3/12.248: 24 de agosto de 2004. De acordo com o requerimento datado de 17.08.2004, subscrito por Renate Brennecke Kazenoch, brasileira, casada, industrial, portadora da CI/ RG n.º 5.032.178-9-PR, inscrita no CPF sob n.º 790.819.249-15, residente e domiciliada à avenida André Kovalchuk, 401, no Município de Cruz Machado, PR, e Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Cruz Machado, PR, aos 13.08.2004, arquivados neste Ofício, o imóvel objeto desta matrícula passou a integrar o perímetro urbano do Município de Cruz Machado. E, para constar e produzir os efeitos legais faz a presente averbação e dou fé. Funrejus isento nos termos da Lei n.º 12.604, de 02.07.1999, sobre o VERO.

MATRÍCULA N.º 12.248



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXPJ 6Y8V2 HHCKD E5CH3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK

CONTINUAÇÃO

art. 3º, inciso VII, item b-9. Protocolo nº1-K, às fls. 069vº, sob nº45.301. Custas: 630,00 VRC = R\$66,15. A
Escritor: Feliana de Fátima Simões Martins

R.4/12.248: 24 de agosto de 2004. De acordo com a Cédula de Crédito Industrial sob nº40/00016-8, de 29.06.2004, arquivada neste Ofício, emitida por Novo Sul Serralheria e Vidraçaria Ltda. ME, representada por Nelson Dirceu Kazenoh, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I. RG nº36720883-PR, inscrito no CPF sob nº602.516.709-53, residente e domiciliado no Município de Cruz Machado, PR, e Renate Brennecke Kazenoh, já qualificada, com aval e anuência de Nelson Dirceu Kazenoh e Renate Brennecke Kazenoh, em favor do Banco do Brasil S/A, agência Cruz Machado, PR, no valor de R\$62.740,56 (sessenta e dois mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e seis centavos), com vencimento em 29.06.2009. O pagamento será efetuado na praça de emissão do título. Fica vinculado em hipoteca cédula de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Certidão Negativa de Débito - CND do INSS sob nº016962004-14024070, emitida aos 26.07.2004. Funrejus isento nos termos da Lei nº12.604 de 02.07.1999, art. 3º-VII, item b-1. Protocolo nº1-K, às fls. 069vº, sob nº45.302. Custas: 630,00 VRC = R\$66,15. A
Escritor: Feliana de Fátima Simões Martins

R.5/12.248: 06 de janeiro de 2010. Protocolo nº1-M, às fls. 026vº, sob nº59.847. De acordo com o Auto de Penhora datado de 16.10.2009, extraído dos autos sob nº760/2009 de ação de execução de títulos extrajudicial, arquivado neste Ofício, em trâmite perante a Vara Cível desta Comarca, promovido pelo Banco do Brasil S/A em face de Novo Sul Serralheria e Vidraçaria Ltda. ME e outros, fica penhorada a área de 600,00m² do imóvel objeto desta matrícula. Valor da dívida: R\$48.908,88. Funrejus recolhido por este Ofício, no valor de R\$97,81, aos 07.01.2010. Custas: 1.293,60 VRC = R\$135,82. Selo: R\$2,00. Registro lavrado aos 06 de janeiro de 2009. A Oficial Substituta: Feliana de Fátima Simões Martins

Av.6/12.248: Protocolo nº. 1-O, sob nº. 86.777 de 13 de junho de 2018. **Cancelamento de Ônus:** de acordo com o Termo de Levantamento de Penhora, datado de 19 de fevereiro de 2018, arquivado neste Serviço, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de União da Vitória - PR, subscrito por Adão Alvarino Soares, escrivão, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº. 0007223-34.2009.8.16.0174, na qual figuram como exequente BANCO DO BRASIL S.A. e, como executado, NELSON DIRCEU KASENOH e Outros, procedo ao cancelamento da penhora objeto do R.5/ desta matrícula. Funrejus isento nos termos do Art. 3º, VII, alínea b, item 4, da Lei nº. 12.216/1998. Emolumentos: 646,79VRC = R\$ 124,83. Averbação em 15.06.2018. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

Av.7/12.248: Protocolo sob nº. 96.055 de 22 de junho de 2021. **Indisponibilidade:** de acordo com o Ofício nº. 202106.2113.01672697-IA-009, datado de 14.06.2021, aprovado por Luis Mauro Lindenmeyer Eche, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública desta Comarca de União da Vitória - PR, extraído dos autos de Ação Execução de Título Extrajudicial, em face de RENATE BRENECKE KAZENOH, procedo a presente averbação para consignar que fica indisponível o imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: 630,00VRC = R\$ 136,71 - Funrejus 25%: R\$ 34,18. Selo Funarpen: 1812455AVAA0000000 455221V: R\$ 5,25 - Diferido, postergados para quando do cancelamento da ordem. Averbação em 22.06.2021. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

R.8/12.248: Protocolo sob nº. 98.334 de 28 de janeiro de 2022. Penhora: de acordo com o Termo de Penhora expedido em data de 30 de setembro de 2021, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de União da Vitória - PR, subscrito por Adão Alvarino Soares, escrivão, arquivado neste Serviço, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº. 0007223-34.2009.8.16.0174, na qual figuram como exequente o BANCO DO BRASIL S/A e como executados, NELSON DIRCEU KASENOH e Outros, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado. Valor da causa: R\$ 429.748,40 (quatrocentos e vinte e nove mil, setecentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos). Funrejus recolhido por este Serviço, guia nº. 14060000007789519-9, aos 14.02.2022, no valor de R\$ 859,50. Emolumentos: 1.293,62VRC = R\$ 318,23. Selo Funarpen: 1245V.7jqPF.s9tyO-D8bDu.MllbV: R\$ 5,95. Registro em 14.02.2022. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

Av.9/12.248: Protocolo sob nº. 99.001 de 04 de abril de 2022. **Indisponibilidade:** de acordo com o Ofício nº. 202204.0113.02081921-IA-420, datado de 01.04.2022, aprovado pelo Dr. Luis Mauro Lindenmeyer Eche, Juiz de Direito, oriundo da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de União da Vitória - PR, em face de RENATE BRENECKE KAZENOH, fica indisponível o imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: 630,00VRC = R\$ 154,98. Funrejus 25%: R\$ 38,75. Selo Funarpen: 1245v.BED5Z.yYI0j-ij6YU.sJl5b: R\$ 5,95 - Diferido, postergados para quando do cancelamento da ordem. Averbação em 06.04.2022. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA - PR
Núcleo São Carlos Martinelli - Oficial Titular

CERTIFICADO e dou de que a presente matrícula encontra-se inscrita no livro de registro arquivado, sendo o mesmo em vigor nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.091 de 31/12/1967.

Quilômetro de área: 0,00

Limite do imóvel: 0,00

SELO DIGITAL
1245V.URqPy.jpep9
ePCb9.ejt5y

Certidão - R\$ 34,24
Buscas - R\$ 3,69
Selo Funarpen - R\$ 5,95
Total - R\$ 56,41

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Página: 2/2

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.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXPJ 6Y8V2 HHCKD E5CH3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK



Paraná
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZ MACHADO
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 419

Dados do Imóvel

Código do imóvel: 419
Inscrição imobiliária: 1.1.26.122.001
Logradouro: Avenida - ANDRÉ COVALCHUK
Número: 373
Bairro: CENTRO
Distrito: SEDE
CEP: 84.620-000
Matrícula: 12.248
Nome do contribuinte: RENATE BRENNECKE KAZENOH

Características do Imóvel

AREA DO IMÓVEL (M2): 1.250,0000
AREA CONSTRUÍDA (M2): 212,0000
AREA TOTAL CONSTRUÍDA (M2): 444,0000
FRAÇÃO IDEAL (M2): 596,8468
VALOR DO M2 DO TERRENO 21,6159
VALOR DO M2 DA CONSTRUÇÃO 135,1003
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom
UTILIZAÇÃO: Residencial
SITUAÇÃO: Esquina
TIPO DE CONSTRUÇÃO: Casa
PAREDES: Madeira

Cruz Machado (PR), 06 de Março de 2024

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK





Paraná
PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZ MACHADO
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 1796

Dados do Imóvel

Código do imóvel: 1796
Inscrição imobiliária: 1.1.26.122.002
Logradouro: Avenida - ANDRÉ COVALCHUK
Número: 397
Bairro: CENTRO
Distrito: SEDE
CEP: 84.620-000
Matrícula: 12.248
Nome do contribuinte: RENATE BRENNECKE KAZENOH

Características do Imóvel

AREA DO IMÓVEL (M2): 1.250,0000
AREA CONSTRUÍDA (M2): 232,0000
AREA TOTAL CONSTRUÍDA (M2): 444,0000
FRAÇÃO IDEAL (M2): 653,1532
VALOR DO M2 DO TERRENO 21,6159
VALOR DO M2 DA CONSTRUÇÃO 135,1003
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom
UTILIZAÇÃO: Industrial
SITUAÇÃO: Esquina
TIPO DE CONSTRUÇÃO: Loja
PAREDES: Alvenaria

Cruz Machado (PR), 06 de Março de 2024

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ528 45X4C ZHUXZ KMSXK