

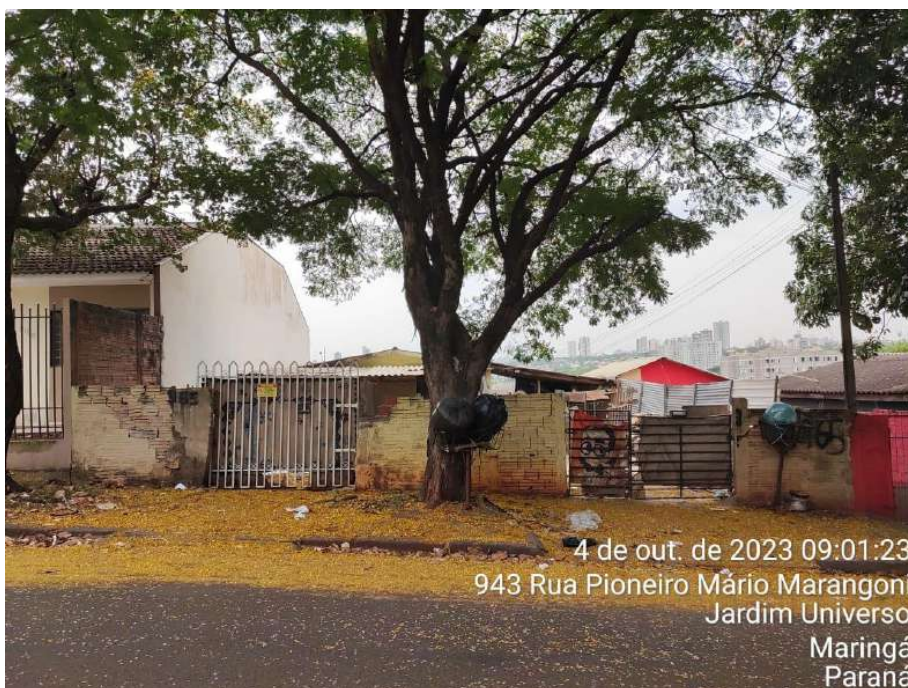


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.621 - 10/2023

LOTE Nº 07 DA QUADRA Nº 159 SITUADO NO PARQUE  
RESIDENCIAL ANGELO PLANAS COM ÁREA DE 391,56 M² E  
BENFEITORIA COM 50,00 M² - MATRÍCULA 47.563 -  
MARINGÁ/PR

AUTOS: 0011323-37.2017.8.16.0017



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### 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 07 DA QUADRA Nº 159 SITUADO NO CONJUNTO RESIDENCIAL ANGELO PLANAS COM ÁREA DE 391,56 M² E BENFEITORIA COM 50,00 M² - MATRÍCULA 47.563 - MARINGÁ/PR

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** outubro de 2023

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 365.000,00**

(trezentos e sessenta e cinco 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 Maringá.

O avaliador esteve no local no dia 04/10/2023 e no momento da visita não havia ninguém no imóvel.

### 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.

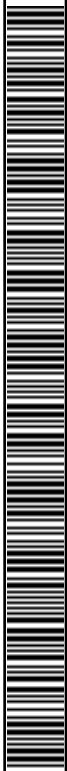
### **3.2 Descrição técnica do bem**

Lote de terreno urbano nº 07 da Quadra nº 159, com área de terreno total de 391,56 m², com benfeitoria de área total de 50,00 m², segundo análise feita pelo Google Earth Pro, localizado na Rua Pioneiro Mário Marangoni, 68, Bairro: Conjunto Residencial Ângelo Planas, Maringá/PR.

Número da Matrícula: Nº 47.563 – 2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PR

Cadastro: 20270900

Localização: Latitude: 23°27'20.89"S / Longitude: 51°56'17.00"O





#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Maringá é um município brasileiro do estado do Paraná, sendo uma cidade média-grande planejada e de urbanização recente. É a terceira maior do estado e a sétima da região sul do Brasil em relação a sua população, destacando-se pela qualidade de vida oferecida a seus moradores e por ser um importante entroncamento rodoviário regional. É considerada uma das cidades mais arborizadas e limpas do país.

Sua população, conforme o IBGE de 2022, era de 409 657 habitantes,[5] e sua Região Metropolitana com mais de 800 000 habitantes (dados IBGE/2020).

Planejada pela empresa Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná, em 10 de maio de 1947, Maringá foi uma vila e depois, distrito do município de Mandaguari, sendo elevada à categoria de município pela Lei nº 790, de 14 de fevereiro de 1951, desmembrando-se daquele município.

Com traçado urbanístico inicialmente planejado e modernista, pelo urbanista Jorge Macedo Vieira, seguindo o princípio de Ebenezer Howard de cidade-jardim, sofreu crescimento acelerado nas décadas seguintes. Ainda assim, o município mantém índices de qualidade de vida elevados, preservando no perímetro urbano grandes áreas de mata nativa como o Horto Florestal, o Parque dos Pioneiros (bosque II) e o Parque do Ingá, sendo este último aberto ao público. Inclui ainda fragmentos menores como o Parque do Cinquentenário, ou áreas particulares e uma grande rede de áreas de conservação de fundos de vale.





**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



Da esquerda para a direita e de cima para baixo: panorama de Maringá com foco para a [Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Glória](#); Parque do Ingá; Bosque das Grevíleas; Capela Santa Cruz de Maringá; Parque do Japão.

**Símbolos**



[Bandeira](#)



[Brasão de armas](#)

[Gentílico](#)

*maringaense*

**Localização**



**Localização de Maringá no Paraná**





Maringá

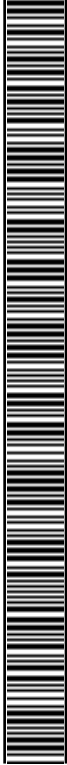
Localização de Maringá no [Brasil](#)



Mapa de Maringá

Coordenadas	 <a href="#">23° 25' 30" S 51° 56' 20" O</a>
País	<a href="#">Brasil</a>
<a href="#">Unidade federativa</a>	<a href="#">Paraná</a>
<a href="#">Região metropolitana</a>	<a href="#">Maringá</a>
Municípios limítrofes	Norte: <a href="#">Ângulo</a> , <a href="#">Astorga</a> , <a href="#">Iguaraçu</a> ; Sul: <a href="#">Floresta</a> , Leste: <a href="#">Marialva</a> , <a href="#">Sarandi</a> ; Oeste: <a href="#">Paiçandu</a> e <a href="#">Mandaguaiçu</a>

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: PJVWN MXMTF 7PL3F GPV9A







<b>Distância até a capital</b>	436 <a href="#">km</a>
<b>História</b>	
<b>Fundação</b>	<a href="#">10 de maio</a> de <a href="#">1947</a> (76 anos)
<b>Emancipação</b>	<a href="#">14 de fevereiro</a> de <a href="#">1951</a> (72 anos)
<b>Administração</b>	
<b><a href="#">Prefeito(a)</a></b>	<a href="#">Ulisses Maia</a> ( <a href="#">PSD</a> , 2021 – 2024)
<b><a href="#">Vereadores</a></b>	15
<b>Características geográficas</b>	
<b><a href="#">Área total</a> IBGE/2020</b>	487,012 km²
<b><a href="#">População total</a> (estimativa IBGE/2021)</b>	436 472 hab.
<b>• Posição</b>	<a href="#">PR: 3º</a>
<b><a href="#">Densidade</a></b>	896,2 hab./km²
<b>Clima</b>	<a href="#">clima tropical chuvoso</a> ( <a href="#">Aw</a> )
<b><a href="#">Altitude</a></b>	515 m
<b><a href="#">Fuso horário</a></b>	Hora de Brasília ( <a href="#">UTC-3</a> )
<b><a href="#">CEP</a></b>	87000-001 a 87109-999 <sup>[3]</sup>
<b>Indicadores</b>	
<b><a href="#">IDH</a> (<a href="#">PNUD/2010</a><sup>[6]</sup>)</b>	0,808 — <i>muito alto</i>
<b>• Posição</b>	<a href="#">PR: 2º</a>
<b><a href="#">PIB</a> (IBGE/2018<sup>[7]</sup>)</b>	<a href="#">R\$</a> 18 532 976,71 mil
<b>• Posição</b>	<a href="#">BR: 50º</a>

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: PUVWN MXMTF 7PL3F GPV9A



<u>PIB per capita</u> (IBGE/2018)	<u>R\$</u> 44 442,52
Sítio	<a href="http://www2.maringa.pr.gov.br/site/">www2.maringa.pr.gov.br/site/</a> (Prefeitura) <a href="http://www.cmm.pr.gov.br">www.cmm.pr.gov.br</a> (Câmara)

## 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 apartaria 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 estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

*“**IMÓVEL:** Data n. 07 (sete), da quadra n. 159 (cento e cinquenta e nove), situada no loteamento denominado PARQUE RESIDENCIAL ANGELO PLANAS, nesta cidade e comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 391,56 metros quadrados. **DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** Divide-se com a Pioneiro Mário Marangoni, numa distância de 12,00 metros no rum SO 89°36’NE, com a data n. 06 numa distância de 32,59 metros no rumo SE 0°24’NO, com o lote 61-D numa distância de 12,00 metros no rumo SO 89°12’ NE, com a data n. 08 numa distância de 32,67 metros no rumo SE 0°24’NO. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **PROPRIETÁRIA:** CENTRO NORTE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em Maringá-PR, CNPJ/MP n.77.554.004/0001-46. **REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento registrado son n. 03 da matrícula 7995 em 13.11.1985, neste Serviço. It Maringá, 04 de junho de 2010.”*

### 6.2 Situação

Imóvel encontra-se ocupado.





### 6.3 Restrições do imóvel

Imóvel não possui restrições.

### 6.4 Benfeitorias

Residência em alvenaria com cobertura em telha de fibrocimento. Esquadrias em aço e portas de madeira. Não possível verificar o atual estado da edificação internamente.

Possui aproximadamente 50,00 m<sup>2</sup> segundo análise feita através do Google Earth Pro.

## 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 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:

$$VF = (VT + VB) \cdot FC$$

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

**R\$ 364.659,96 (trezentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e noventa e seis centavos).**

#### 9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 338.190,37 (trezentos e trinta e oito mil, cento e noventa reais e trinta e sete centavos).

#### 9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 26.469,59 (vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 18 de outubro de 2023.

---

Helcio Kronberg





## ANEXO

# PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Cotação 01

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Galaxia, 1318

**VALOR:** R\$ 260.000,00

**ÁREA:** 333,00 m²

**R\$/m²:** R\$ 780,78

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universo-bairros-maringa-333m2-venda-RS260000-id-2654383457/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)







## Cotação 02

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Universo, 1626

**VALOR:** R\$ 230.000,00

**ÁREA:** 300,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 766,67

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universo-bairros-maringa-300m2-venda-RS230000-id-2567828710/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





### Cotação 03

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Tupã, 2371

**VALOR:** R\$ 220.000,00

**ÁREA:** 150,00 m²

**R\$/m²:** R\$ 1.466,67

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universo-bairros-maringa-150m2-venda-RS220000-id-2662438872/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Cotação 04

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Joaquim Duarte Moleirinho

**VALOR:** R\$ 1.450.000,00

**ÁREA:** 1.940,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 747,42

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universo-bairros-maringa-1940m2-venda-RS1450000-id-2645314653/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)







## Cotação 05

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Universo, 91

**VALOR:** R\$ 340.000,00

**ÁREA:** 300,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.133,33

**DESCRIÇÃO:** Conforme anúncio.

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universo-bairros-maringa-300m2-venda-RS340000-id-2645310721/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ANEXO

## GOOGLE EARTH PRO







KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://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: PJVWN MXMTF 7PL3F GPV9A



# **ANEXO**

# **MEMÓRIA DE CÁLCULO**

# **TERRENO**

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



<b>Ident:</b> Benfitoria	<b>Tipo:</b> Laudo completo	<b>Solicitante:</b>
<b>Lograd.:</b> Rua Pioneiro Mario Marangoni		<b>Nº:</b> <b>Complemento:</b>
<b>Bairro:</b> Jardim Universo	<b>Cidade:</b> Maringá	<b>Estado:</b> Paraná

### 1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 6,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 15,00

### 1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 30,00

Vida útil total provável (anos): 70,00

Idade em % da vida(%): 42,86

Fator C ( estado da construção ) (%): 75,20

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 82,79

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,1721**

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

### **1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 18/10/2023

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 50,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 2.253,31

**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:  $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

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

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

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

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 50,00$$

**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:

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

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 ( % );

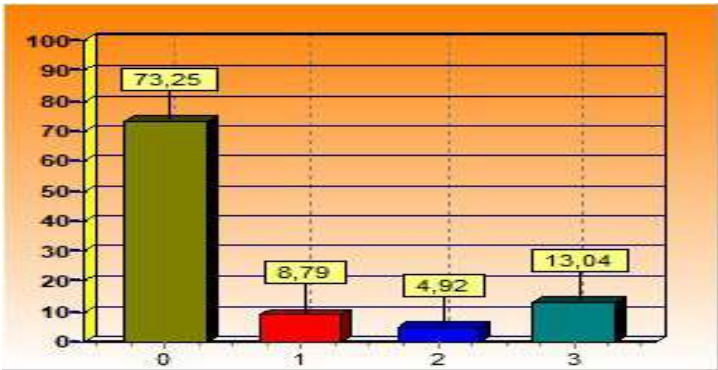
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



Helcio Kronberg

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



**Legenda (considerando a depreciação):**

- 73,25 % Custo da construção
- 8,79 % Custo da administração da construção
- 4,92 % Custo financeiro da obra
- 13,04 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:  
Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2  
Temos:  
**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 26.469,59**

vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e cinquenta e nove centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 18/10/2023 \_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg





# ANEXO

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://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: PJVWN MXMTF 7PL3F GPV9A



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Matrícula 47.563                      **Tipo:** Laudo completo                      **Solicitante:**  
**Lograd.:** rua Pioneiro Mario Marangoni                      **Nº:**                      **Complemento:**  
**Bairro:** Jardim Universo                      **Cidade:** Maringá                      **Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	260.000,00	333,00	780,78	1,00	0,96	0,90	674,59
2	230.000,00	300,00	766,67	1,00	0,94	0,90	648,60
3	220.000,00	150,00	1.466,67	1,00	0,89	0,90	1.174,80
4	1.450.000,00	1.940,00	747,42	1,05	1,22	0,90	861,70
5	340.000,00	300,00	1.133,33	1,00	0,94	0,90	958,80

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

Helcio Kronberg

2/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	648,60
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.174,80
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.318,50
Amplitude total (R\$/m2):	526,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	131,55
Média aritmética (R\$/m2):	863,70
Mediana (R\$/m2):	861,70
Desvio médio (R\$/m2):	162,480288
Desvio padrão (R\$/m2):	216,714138
Variância (R\$/m2) ^ 2:	46.965,017483

**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)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / 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 = 0,9926

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4355

**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 ( % ) = 25,09



Helcio Kronberg

4/8

**Avalurb 5.1 - 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 ) = 715,13**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 863,70

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 1.012,27**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 17,20

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 17,20

**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) = 734,14**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 863,70

**LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 993,25**

**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) = 391,56

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 863,70

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 338.190,37**

trezentos e trinta e oito mil, cento e noventa reais e trinta e sete centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**





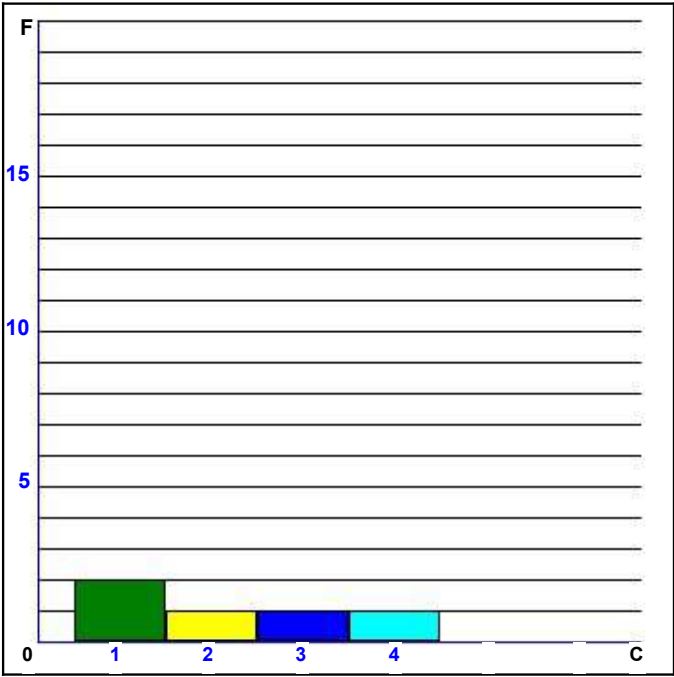
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	648,60	780,15	2
2	780,15	911,70	1
3	911,70	1.043,25	1
4	1.043,25	1.174,80	1

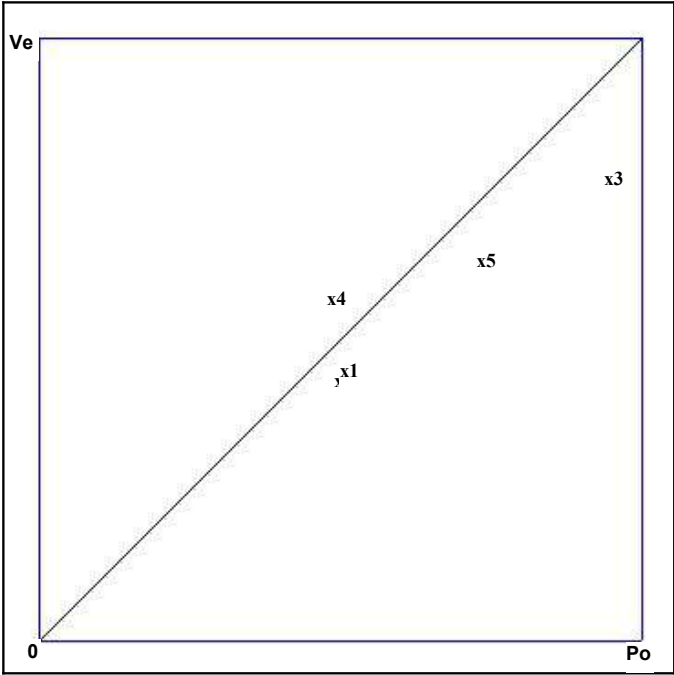


Helcio Kronberg

6/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	780,78	674,59	0,86
2 -	766,67	648,60	0,85
3 -	1.466,67	1.174,80	0,80
4 -	747,42	861,70	1,15
5 -	1.133,33	958,80	0,85

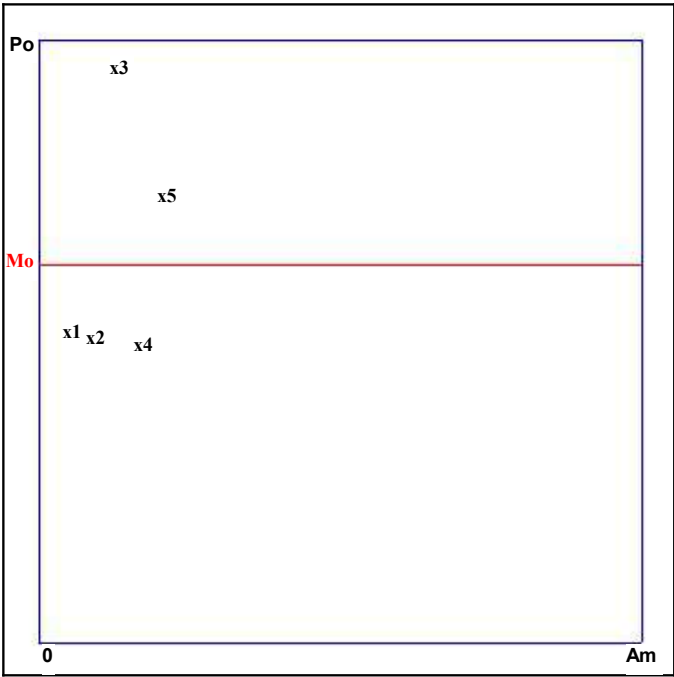


Helcio Kronberg

7/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 978,97**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	780,78	198,193	20,24
2 -	766,67	212,307	21,69
3 -	1.466,67	487,693	49,82
4 -	747,42	231,551	23,65
5 -	1.133,33	154,359	15,77

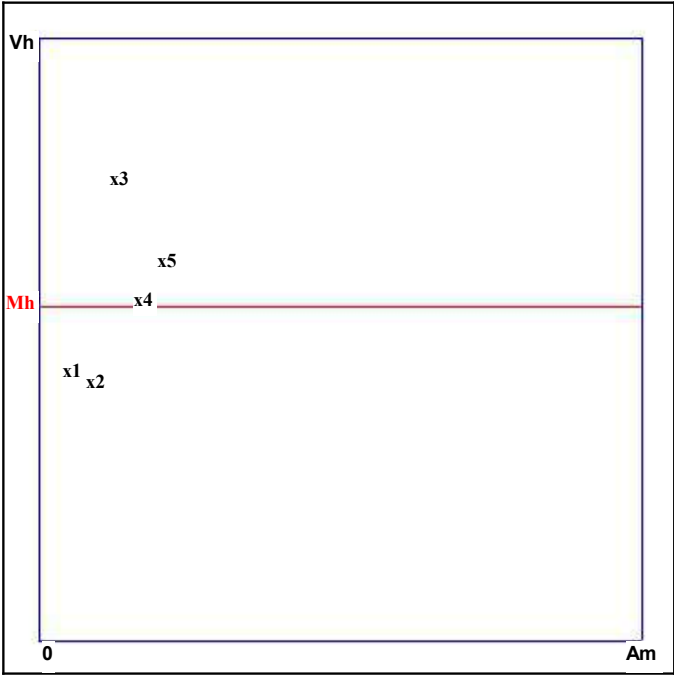


Helcio Kronberg

8/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 863,70

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	674,59	189,105	21,89
2 -	648,60	215,100	24,90
3 -	1.174,80	311,100	36,02
4 -	861,70	1,996	0,23
5 -	958,80	95,100	11,01

Data: 18/10/2023 \_\_\_\_\_

Helcio Kronberg



## ANEXO FOTOS





























## ANEXO

## CROQUI DO IMÓVEL

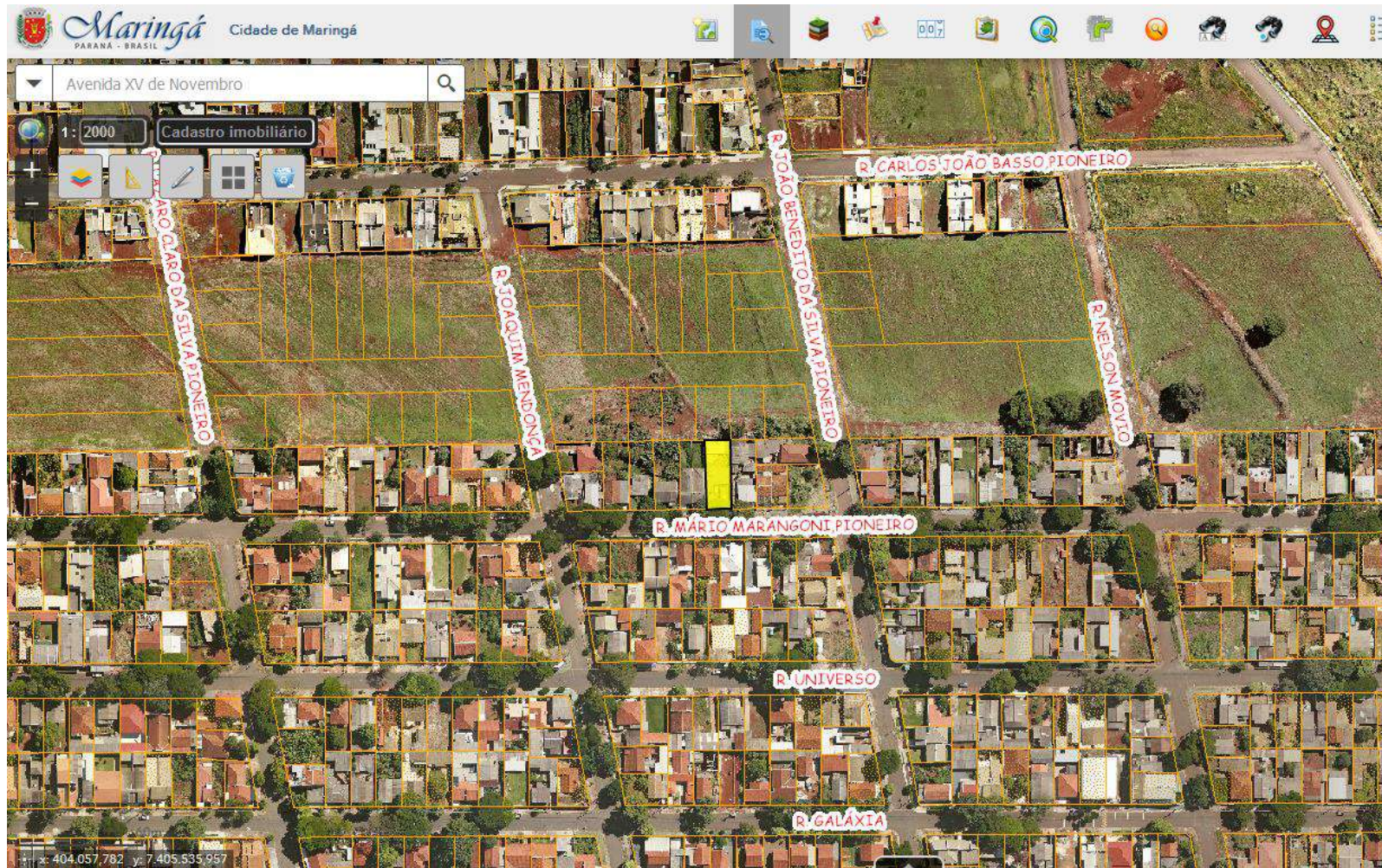




# K

## KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



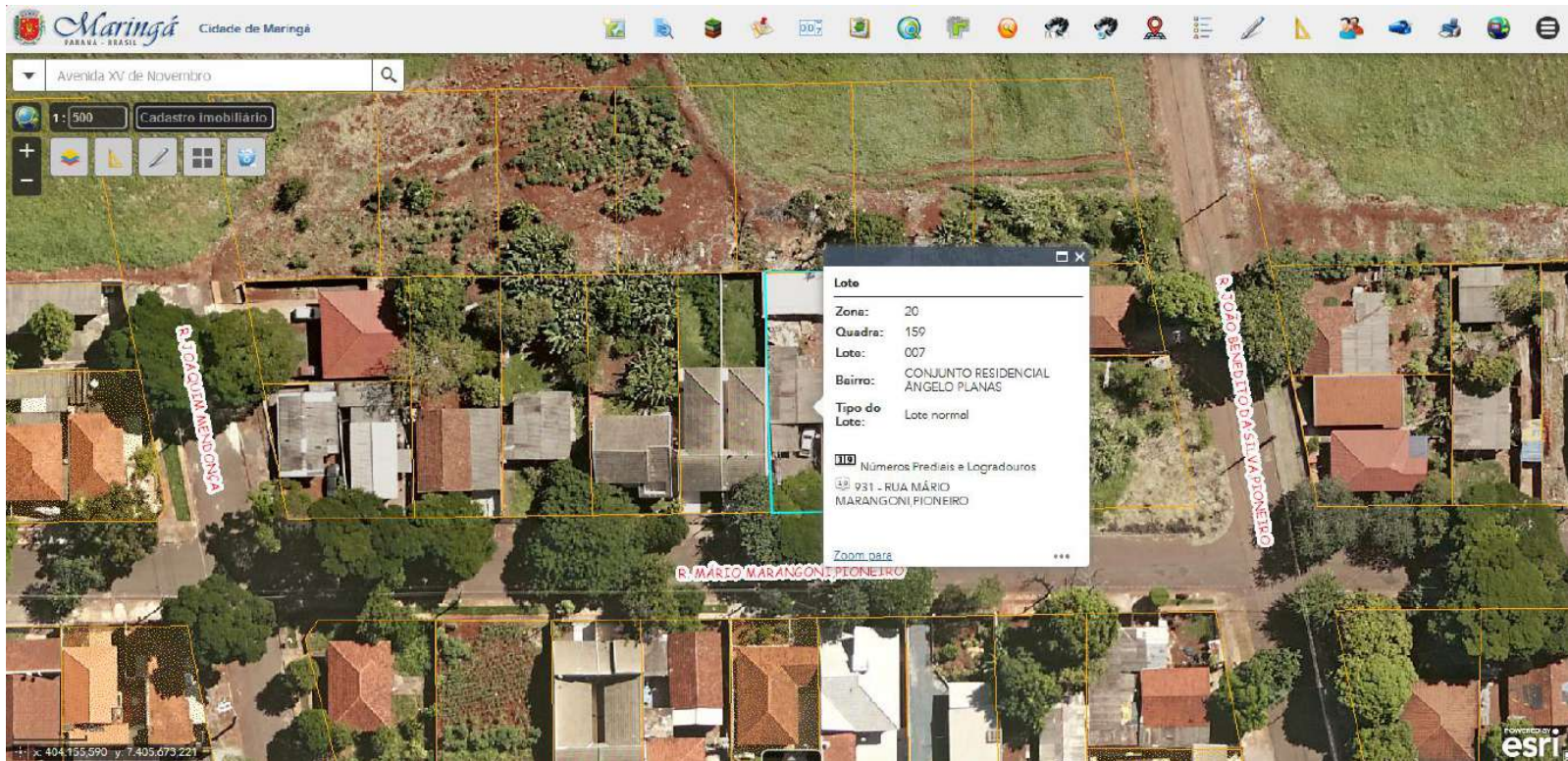
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVWN MXMTF 7PL3F GPV9A



# K

## KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://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: PJVWN MXMTF 7PL3F GPV9A





## ANEXO

# DOCUMENTOS DO IMÓVEL





**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



**Localização do Lote**



**Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações**

**Zoneamento a que pertence:** ZR2 - Zona Residencial 2  
**Eixo de Comércio e Serviço:** ECSE para a RUA MÁRIO MARANGONI, PIONEIRO

**ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO**

Zona/Eixo	Uso Permitido	Uso Proibido
ZR2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). (6)	TODOS OS DEMAIS USOS.
ECSE	COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS. USOS PERMITIDOS NA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE. PERMITIDOS AS REVENDAS DE GÁS CUJA CAPACIDADE MÁXIMA DEVERÁ SER DETERMINADA DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO CERTIFICADO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS. (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO)	USOS PROIBIDOS NA ZONA QUE PERTENCE E TODOS OS DEMAIS USOS.

**ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

ZONA / EIXO	DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC.	COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)							
					FRONTAL R=RESID C=COMER	LATERAIS					FUNDO	
						< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	< 08 PAV	< 15 PAV	< 20 PAV	> 20 PAV	< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	>02 PAV
ZR2	12 / 300 15 / 360	TÉRR. + 1	1,4	TÉRR. E 2º PAV. 70	3	SEM=DISP COM=1,5	-	-	-	-	SEM=DISP COM=1,5	-
ECSE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	TÉRR. E 2º PAV. 80	R=3 C=DISP.	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE	REQUISITO DA ZONA A QUE PERTENCE

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(6) Conforme art.19 da LC888/2011 §2º na ZR2, a construção de 2 residências (geminada ou não), a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá as condições das alíneas "a" e "b" conforme segue: alínea "a": para lotes existentes em parcelamento de solo até 31/12/2009 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 6,00m e área mínima de 150,00m²; em esquina ter testada e largura média mínimas de 9,00m e área mínima de 210,00m². alínea "b": para lotes existentes em parcelamento de solo após 01/01/2010 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 8,00m e área mínima de 200,00m²; em esquina ter testada e largura média mínimas de 11,00m e área mínima de 275,00m².

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Silvio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Arlindo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavaí; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em <http://www.maringa.pr.gov.br/> artigos relevantes: 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.

Relatório de Ficha Técnica

<https://geoproc.maringa.pr.gov.br/arcgisproxy/proxy.ashx?http://prox...>

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto Nº 921/2021.

Informações do Lote

**Zona 20**  
**Quadra Fiscal: 159**  
**Lote: 007**  
**Bairro: CONJUNTO RESIDENCIAL ÂNGELO PLANAS**  
**O imóvel possui o seguinte número predial:**  
nº 931 para RUA MÁRIO MARANGONI,PIONEIRO com testada de 12 m. (Testada principal)

**Observação:**  
Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar nº 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o município das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

**Nota:**  
Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar nº 951, de 18 de julho de 2013).

Relatório de Ficha Técnica  
Data: 27/09/2023 - Hora: 12:43

Fonte das informações: IPPLAM, SEURBH, SEFAZ, Geoprocessamento

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: PJVWN MXMTF 7PL3F GPV9A



2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ

Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes

AGENTE DELEGADO

RUBRICA

FLS.N.

MATRÍCULA Nº

Priscila C. Chiuilo Machado de Oliveira  
Fun. Autorizada

1

47.563

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Portaria 54/2003

MATRÍCULA 47563 - IMÓVEL: Data n. 07 (sete), da quadra n. 159 (cento e cinquenta e nove), situada no loteamento denominado PARQUE RESIDENCIAL ANGELO PLANAS, nesta cidade e comarca de Maringá-PR. ÁREA: 391,56 metros quadrados. DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES: Divide-se com a Pioneiro Mário Marangoni, numa distância de 12,00 metros no rumo SO 89°36'NE, com a data n. 06 numa distância de 32,59 metros no rumo SE 0°24'NO, com o lote 61-D numa distância de 12,00 metros no rumo SO 89°12' NE, com a data n. 08 numa distância de 32,67 metros no rumo SE 0°24'NO. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. PROPRIETÁRIA: CENTRO NORTE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em Maringá-PR, CNPJ/MF n. 77.554.004/0001-46. REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob n. 03 na matrícula 7995 em 13.11.1985, neste Serviço. It. Maringá, 04 de junho de 2010. Priscila C. Chiuilo Machado de Oliveira - Autorizada af

Av-01 - Prenotação n. 171280 em 20.10.2010. Nos termos do Ofício n. 4675/2010, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível, desta comarca, Autos n. 308/2009, que execução fiscal, averbo a INDISPONIBILIDADE do imóvel desta, sendo executada: Centro Norte Construções e Empreendimentos Ltda e requerente: Fazenda Pública do Município de Maringá. Arquivo: 32/3-V-4. Funrejus, será pago conforme item 16.5.5 do Código de Normas. Emolumentos 378,00 VRC = R\$ 39,69. It. Maringá, 22 de outubro de 2010. Priscila C. Chiuilo Machado de Oliveira - Autorizada af

Av-02: Prenotação n. 178844 em 02.09.2011. Nos termos do Ofício 6667/2010 expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível, arquivado sob n. 34/3-X-4, procedo o cancelamento da indisponibilidade de bens averbada sob n. 01, nesta matrícula. Funrejus, isento conforme artigo 3º, item VII, letra b, n. 04 da Lei 12.216/98. Emolumentos 189,00 VRC = R\$ 26,64. ca. Maringá, 04 de outubro de 2011. Jeane Maria de O. Gomes - autorizada af

R-03: Prenotação n. 181490 em 09.12.2011. TÍTULO: Escritura pública de venda e compra, lavrada no 4º Tabelionato local, livro 681-N, folha 094 em 28.11.2011. TRANSMITENTE: a proprietária. ADQUIRENTE: EDEMILSON JOSÉ PALMA, brasileiro, capaz, casado com MARIA INÊS BRANDÃO PALMA no regime de comunhão universal de bens em 10/11/1990, comerciante, CI. RG. 4.265.820-0-PR, CPF n. 571.382.739-91, residente e domiciliado na Rua Jorge Luiz Formigueri Tomaz n. 18, Conjunto Habitacional Requião, Maringá-PR. VALOR: R\$ 50.000,00. ITBI pago conforme guia apresentada. Condições: as do título. Cadastro municipal n. 20270900. Emitida a DOI pelo Notário. Funrejus: R\$ 100,00, arquivado sob n. 180/54-F-1. Emolumentos 4.312,00 VRC = R\$ 607,99. ca. Maringá, 19 de dezembro de 2011. Priscila C. Chiuilo Machado de Oliveira - Autorizada af

Av-04: Prenotação n. 185541 em 17.05.2012. Nos termos do ofício n. 3721/2012, expedido em 09.05.2012 pelo Juízo de Direito 2ª Vara Cível de Maringá - PR, averbo a existência da ação judicial, expedida nos autos processo virtual - projudi, ação de anulação de negócio jurídico c/c reparação de danos materiais e pedido de tutela antecipada, sob n. 0003882-78.2012.8.16.0017, sendo requerente: Lourdes Martins de Souza, e requeridos: Edemilson José Palma, Maria Inês Brandão Palma e Centro Norte Construções e Empreendimentos Ltda. Valor: R\$ 51.784,80. Arquivo: 32/3-H-5. Funrejus, isento conforme artigo 3º, item VII, letra b, n. 10 da Lei 12.216/2012. Emolumentos: isento por se tratar de justiça gratuita. It. Maringá, 21 de maio de 2012. Priscila C. Chiuilo Machado de Oliveira - Autorizada af

Av-05: Prenotação n. 197425 em 26.08.2013. Nos termos do Ofício n. 2759/2013 expedido em 19.08.2013, pela 2ª Vara Cível de Maringá-PR - PROJUDI, procedo cancelamento da existência da ação judicial averbada sob n. 04, nesta. Arquivo: 65/3-P-5. Funrejus: isento conforme artigo 3º, item VII, letra b, n. 4 da Lei 12.216/2012. Emolumentos: isento por se tratar de justiça gratuita. It. Maringá, 27 de agosto de 2013. Priscila C. Chiuilo Machado de Oliveira - Autorizada af

CONTINUA NO VERSO

Remova Marca d'água



Wondershare  
PDFelement





Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

## Visualização de Matrícula

Remova Marca d'água



Wondershare  
PDFelement

V6VAPG.F3PL7.LMXM.NM.VT.D: /pnjrd/pnrfj.pdf:pnjrd/psdjh me deste aplicação  
EO/RDPL op 'ipnjrd op 'eção/osa' '9002/614' 11 0 u ieT '1002/2-2 0 u PM eumfouj' 'eueuajigip op uaujeu Document assinado



### LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

R-06: Prenotação n. 202838 em 20/03/2014. TÍTULO: Cédula de crédito bancário n. B.43730423-8. Data de emissão: 20.03.2014 em Maringá-PR. Emitente: Bia Acessórios Ltda. Avalistas e intervenientes garantidores: Hélio Palma Junior, Edemilson José Palma. Cônjuges dos avalistas e intervenientes garantidores: Maria Eliane da Silva Palma e Maria Inez Brandão Palma. Credora: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão União Paraná - Sicredi União PR SP. Valor: R\$ 800.000,00. Vencimento: 19.03.2015. Garantia: fica como parte da garantia em hipoteca cedular de 1º grau o imóvel desta. Juros: efetivos de 124,966706% anuais. Demais condições constantes no título. Funrejus guia n. 14008967130145700, pago R\$ 1.600,00 em 04.04.2014, arquivado sob n. 140/55-F-2. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$ 338,49. Jr. Maringá, 09 de abril de 2014.

Priscila C. Chilio Machado de Oliveira - Autorizada

Av-07: Faço esta averbação para constar o pagamento do Funrejus referente a indisponibilidade averbada sob n. 01, nesta, conforme guia n. 24000000000893954-7, pago R\$ 2,10, em 04/08/2015, arquivada sob n. 281/60-F-2, tendo como valor base R\$ 1.049,02. m. Maringá, 10 de setembro de 2015.

Priscila C. Chilio Machado de Oliveira - Autorizada

R-8-47.563: Prenotação n. 246071 em 01/02/2019. Nos termos do Ofício n. 1777/2018 e Termo de Penhora expedidos pela Doutora Mariana Pereira Alcântara Magoga, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível - Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá-PR, autos n. 0011323-37.2017.8.16.0017 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão União Paraná São Paulo - Sicredi União PR/SP em face de: Bia Acessórios Ltda, Hélio Palma Junior, Maria Eliane da Silva Palma e Edemilson José Palma, procedo o registro da PENHORA sobre o imóvel desta, Valor da dívida: R\$ 471.625,79. Funrejus guia n. 14000000004363982-3, pago R\$ 1.013,01, em 04/02/2019. Emolumentos: 1.310,57 VRC = R\$ 252,94. al. Maringá, 05 de fevereiro de 2019.

Vivian Cristine Domingues Mota - Autorizada

PARA SIMPLES COMO NÃO VALE



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MARINGÁ**  
**Estado do Paraná**  
**Exercício: 2023**

**Situação Cadastral**

Imovel	Normal
Cadastro: 20270900	
Nome: EDEMILSON JOSE PALMA	
Endereço: R. MÁRIO MARANGONI,PIONEIRO, 931 -	
Bairro: CONJUNTO RESIDENCIAL ÂNGELO PLANAS	
Cidade: MARINGÁ - PR	

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: PJJWN MXMTF 7PL3F GPV9A

