

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 5.007 – 06/2026

Descrição: IMÓVEL F - LOTE N° 06 DA QUADRA A DO
LOTEAMENTO SÃO FRANCISCO COM ÁREA DE
455,22M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 70,00M² - GENERAL
CARNEIRO/PR – MATRÍCULA N° 17.832

Autos: 0002356-90.2012.8.16.0174



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
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 F – Lote nº 06 da quadra A com área de 455,22m² e área construída de 70,00m². Localizado na Rua Heitor Guerios, nº 222, Bairro Planalto, General Carneiro/PR. Matrícula nº 17.832.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 55.000,00

(Cinquenta 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 General Carneiro.

O avaliador esteve no local no dia 08 de junho de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

Segundo o Boletim de Cadastro Imobiliário, o imóvel se encontra cadastrado perante o município em nome de terceiro.

Importante ressaltar que não há, na matrícula do imóvel, qualquer averbação de construções sobre os terrenos. Embora o cadastro imobiliário do município indique que a área construída é de 70,00m², verificou-se durante a diligência que a edificação apresenta estado de conservação precário. Sendo assim, a benfeitoria foi considerada sem valor comercial no presente laudo.

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 06 da Quadra A, do Loteamento São Francisco, com área de terreno total de 455,22m², com benfeitoria de área total de 70,00m², localizado na Rua Heitor Guerios, nº 222, Bairro: Planalto, General Carneiro/PR.

Número da Matrícula: Nº 17.832 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNIÃO DA VITÓRIA/PR

Cadastro: 3096

Inscrição Imobiliária: Nº 1.2.101.0.142.0.1

Localização: Latitude: 26°24'50.78"S / Longitude: 51°18'50.93"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

General Carneiro é um município brasileiro localizado no extremo sul do estado do Paraná. De acordo com o censo realizado pelo IBGE em 2022, sua população é de 11.062 habitantes.





As origens históricas do município de General Carneiro estão ligadas à descoberta dos Campos de Palmas. Os poloneses e ucranianos provocaram grande desenvolvimento na região. João Humhevicz, Thomas Gaiovicz, Simão Gaiovicz, Simão Nicolen, Onofre Gaiovicz e José Dralrkt, com suas respectivas famílias, foram pioneiros que deixaram seus nomes gravados na história regional.

Pelo Decreto n.º 281, do dia 13 de agosto de 1901, foi criado o Distrito Policial na Colônia General Carneiro. O nome da colônia foi uma homenagem prestada ao general Antônio Ernesto Gomes Carneiro, morto no "front" de batalha, a 10 de fevereiro de 1894, na condição de comandante das forças legais, sitiadas na cidade da Lapa (de 15 de janeiro a 11 de fevereiro de 1894), Estado do Paraná, durante a Revolução Federalista.

A Lei Estadual n.º 2.466, do dia 2 de abril de 1927, transferiu a sede do Distrito de General Carneiro para o lugar denominado "Iratim". Floresceu dessa forma o Distrito de Iratim. Em 1958 foi criado o Distrito de São José de Palmas, com sede na localidade de Passo da Galinha. Este povoado teve um crescimento acentuado. Em 25 de janeiro de 1961, pela Lei n.º 4.339, São José de Palmas foi elevado à categoria de município, porém com a denominação alterada para General Carneiro, desmembrando-se do território do município de Palmas.

General Carneiro é um município localizado no extremo sul do Paraná, no Terceiro Planalto Paranaense. Possui um clima temperado subtropical do tipo Cfb, com temperaturas frias e registro das menores temperaturas do estado. A cidade possui uma estação meteorológica do INMET que registra as condições climáticas desde 2008. A precipitação média anual é de cerca de 1.700 mm, com um trimestre mais chuvoso de aproximadamente 173,9 mm e um período menos chuvoso de 102,7 mm trimestralmente.

O município está localizado na encosta da escarpa da Serra Geral do Paraná, fazendo parte do Terceiro Planalto Paranaense. Possui um relevo acidentado e predominantemente montanhoso, onde a maior parte da área é destinada ao cultivo de pinus. A região é caracterizada pela presença de estratos de arenito São Bento ou arenitos Botucatu, com derrames de lavas basálticas compactas do trapp do Paraná.

Em relação à hidrografia, General Carneiro é atravessado pelos rios Jangada e Iratim, que fazem parte da Bacia do Médio Iguaçu. O Rio Jangada tem cerca de 100 km de extensão, com afluentes como os rios Faria, São Manoel e Pouso Bonito/Tourino. O Rio Iratim, por sua vez, possui 57 km de extensão e é alimentado pelos rios Lajeado Grande e Goiabeira.

O município possui uma altitude média de 983 metros e está localizado a uma latitude de 26°25'39" sul e uma longitude de 51°18'56" oeste. As cidades mais próximas incluem União da Vitória, Porto Vitória, Bituruna, Palmas e Caçador. General Carneiro faz parte da Associação dos Municípios do sul do Paraná (AMSULPAR), juntamente com outras cidades da região.





Quanto aos solos, o município apresenta uma variedade de tipos, incluindo solos Litólicos entróficos, Brunizem avermelhado, cambissolo álico, terra roxa estrutura distrófica e solos orgânicos. Geralmente, os solos são profundos, com acidez moderada e média fertilidade, mas a topografia acidentada dificulta a mecanização.

Em termos de vegetação, a altitude média favorece a presença da vegetação de Araucária, que era predominante na região. No entanto, atualmente, a maior parte da vegetação consiste em árvores exóticas, como o pinus. A cidade também possui áreas de mata preservadas dentro do perímetro urbano.

General Carneiro	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
<u>Gentílico</u>	<i>general carneirense</i>
Localização	
	
Localização de General Carneiro no Paraná	
	
Localização de General Carneiro no <u>Brasil</u>	





 <u>Wikimedia</u> © <u>OpenStreetMap</u> Mapa de General Carneiro	
<u>Coordenadas</u>	26° 25' 40" S 51° 18' 57" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Municípios limítrofes</u>	Bituruna, Palmas, Porto Vitória e Caçador (Santa Catarina) Matos Costa, Calmon e Água Doce (Santa Catarina)
<u>Distância até a capital</u>	280 km
História	
<u>Fundação</u>	19 de novembro de 1962
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Joel Ricardo Martins Ferreira (PSDB, 2021 – 2024)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	1.070,252 km²
<u>População total (Censo IBGE/2010)</u>	13.667 hab.
<u>Densidade</u>	12,8 hab./km²
<u>Clima</u>	Subtropical (Cfb)
<u>Altitude</u>	983 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2000)</u>	0,711 — Alto
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 169.671,997 mil
<u>PIB <i>per capita</i> (IBGE/2008)</u>	R\$ 11.192,82
<u>Sítio</u>	https://www.generalcarneiro.pr.gov.br/ (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo



Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e 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 estão 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: Os seguintes imóveis: Imóvel A) Lote nº 01, quadra A, situado ao lado par da Rua Dr. Regis B. Marigliani, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca da União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de 366,33m² (TREZENTOS E SESENTA E SEIS METROS E TRINTA E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE – 11,18 metros confronta com a Rua Dr. Regis B. Marigliani (de frente para a rua); LADO DIREITO – 30,35 metros confronta com o lote 2; LADO ESQUERDO – 30,00 metros confronta com o Bosque; FUNDOS – 13,40 metros confronta com o lote nº 04 e parte do lote nº 18, distante pelo lado direito, 22,00 metros da esquina com a Rua Projetada nº 20. Imóvel B) Lote nº 02, quadra A, situado ao lado par da Rua Dr. Regis B. Marigliani, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca da União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de 370,57m² (TREZENTOS E SETENTA METROS E CINQUENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE – 11,18 metros confronta com a Rua Dr. Regis B. Marigliani (de frente para a rua); LADO DIREITO – 30,70 metros confronta com o lote nº 3; LADO ESQUERDO – 30,35 metros confronta com o lote nº 1; FUNDOS – 13,10 metros confronta com o lote nº 4, distante pelo lado direito, 11,18 metros da esquina com a Rua Projetada nº 20. Imóvel C) Lote nº 03, quadra A, situado ao lado par da Rua Dr. Regis B. Marigliani, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca da União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de 374,52m² (TREZENTOS E SETENTA E QUATRO METROS E CINQUENTA E DOIS DECÍMETROS QUADRADOS), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE – 11,18 metros confronta com a Rua Projetada nº 20 (de frente para a rua); LADO DIREITO – 31,00 metros confronta com a Rua Projetada nº 20; LADO ESQUERDO – 30,70 metros confronta com o lote nº 2; FUNDOS – 13,10 metros confronta com o lote nº 4. Imóvel D) Lote nº 04, quadra A, situado ao lado ímpar da Rua Projetada nº 20, do Loteamento São Francisco, do lado urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca da União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de 462,60m² (QUATROCENTOS E SESENTA E DOIS METROS E SESENTA DECÍMETROS QUADRADOS), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE – 11,00 metros confronta com a Rua Projetada nº 20 (de frente para a rua); LADO DIREITO – 38,40 metros confronta com o lote 5; LADO ESQUERDO – 38,70 metros confronta com os lotes nº 1, 2 e 3; FUNDOS – 13,00 metros confronta com o lote nº 18 e parte do lote nº 17, distante pelo lado esquerdo 31,00 metros a esquina com a Rua Dr. Regis B. Marigliani. Imóvel E) Lote nº 05, quadra A, situado ao lado ímpar da Rua Projetada nº 20, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca da União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de 458,58m² (QUATROCENTOS E CINQUENTA E OITO METROS E CINQUENTA E OITO DECÍMETROS QUADRADOS), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE – 11,00 metros confronta com a Rua Projetada nº 20 (de frente para a rua); LADO DIREITO – 38,03 metros confronta com o lote 6; LADO ESQUERDO – 38,40 metros





confronta com o lote nº 4; FUNDOS – 13,00 metros confronta com parte dos lotes ns 17 e 16, distante pelo lado esquerdo 42,00 metros da esquina com a Rua Dr. Regis B. Marigliani. **Imóvel F) Lote nº 06, quadra A, situado ao lado ímpar da Rua Projetada nº 20, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca da União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de 455,22m² (QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS E VINTE E DOIS DECÍMETROS QUADRADOS), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE – 11,00 metros com a Rua Projetada nº 20 (de frente para a rua); LADO DIREITO – 37,84 metros confronta com o lote 7; LADO ESQUERDO – 38,03 metros confronta com o lote nº 5; FUNDOS – 13,00 metros confronta com parte dos lotes nº 16 e 15, distante pelo lado direito 40,80 metros da esquina com a Rua a Rua Projetada nº 01.**”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Benfeitoria construída em madeira com estado de conservação precário, sem valor comercial.

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:

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

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\$ 54.608,19 (Cinquenta e quatro mil, seiscientos e oito reais e dezenove centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 54.608,19 (Cinquenta e quatro mil, seiscientos e oito reais e dezenove centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 0,00 (Sem valor comercial).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 11 de junho de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 55.000,00	536,50	R\$ 102,52	Rua Alexandre Lobas - Planalto	http://instagram.com/p/DYGJgY4iYTX/?img_index=1&igsh=MTNid3ljNXN5ZXdsZQ== > instagram.com/p/DYGJgY4iYTX/?img_index=1&igsh=MTNid3ljNXN5ZXdsZQ==
2	R\$ 80.000,00	450,00	R\$ 177,78	Rua Estefano Jakimiu - Planalto	https://www.instagram.com/p/DVip7dIDlp2/?img_index=1&igsh=Z2ZxeTV6ZWdzZHVm > https://www.instagram.com/p/DVip7dIDlp2/?img_index=1&igsh=Z2ZxeTV6ZWdzZHVm
3	R\$ 70.000,00	374,00	R\$ 187,17	Esquina das Ruas Alexandre Lobas e Heitor Guerios	<a >https:="" ?img_index='1&igsh=Ynp1eHBjd3NoYTU="></a' dtwbpkxcarw="" href="https://www.instagram.com/p/DTwBPKxCarW/?img_index=1&igsh=Ynp1eHBjd3NoYTU=" p="" www.instagram.com="">
4	R\$ 60.000,00	725,00	R\$ 82,76	Rua José Selito Kukul - Loteamento Vila Rica	<a >https:="" ?img_index='1&igsh=MXEzN3hhdHJiM2thMQ%3D%3D"></a' dxijjyvcrsg="" href="https://www.instagram.com/p/DXiJjYVCRSg/?img_index=1&igsh=MXEzN3hhdHJiM2thMQ%3D%3D" p="" www.instagram.com="">
5	R\$ 50.000,00	341,00	R\$ 146,63	Rua Dom Pedro I - Loteamento Vila Rica	<a >https:="" ?img_index='1&igsh=MXEzN3hhdHJiM2thMQ%3D%3D"></a' dxijjyvcrsg="" href="https://www.instagram.com/p/DXiJjYVCRSg/?img_index=1&igsh=MXEzN3hhdHJiM2thMQ%3D%3D" p="" www.instagram.com="">
6	R\$ 45.000,00	362,00	R\$ 124,31	Rua Dom Pedro I - Loteamento Vila Rica	<a >https:="" ?img_index='1&igsh=MXEzN3hhdHJiM2thMQ%3D%3D"></a' dxijjyvcrsg="" href="https://www.instagram.com/p/DXiJjYVCRSg/?img_index=1&igsh=MXEzN3hhdHJiM2thMQ%3D%3D" p="" www.instagram.com="">

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



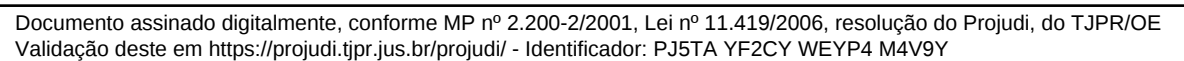
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y



ANEXO

GOOGLE EARTH







ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 06 - Qd. A **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Heitor Guerios **Nº:** 222 **Complemento:**
Bairro: Planalto **Cidade:** General Carneiro **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	55.000,00	536,50	102,52	1,00	1,04	0,90	95,96
2	80.000,00	450,00	177,78	1,00	1,00	0,90	160,00
3	70.000,00	374,00	187,17	1,00	0,95	0,90	160,03
4	60.000,00	725,00	82,76	0,99	1,06	0,90	78,16
5	50.000,00	341,00	146,63	0,99	0,93	0,90	121,50
6	45.000,00	362,00	124,31	0,99	0,94	0,90	104,11

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):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	78,16
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	160,03
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	719,76
Amplitude total (R\$/m2):	81,86
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	20,47
Média aritmética (R\$/m2):	119,96
Mediana (R\$/m2):	112,81
Desvio médio (R\$/m2):	27,215863
Desvio padrão (R\$/m2):	34,015562
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.157,058477

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2288

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1779

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 (%) = 28,36



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) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 99,46

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 119,96

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 140,46

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 17,09

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 17,09

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) = 101,97

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 119,96

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 137,95

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) = 455,22

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 119,96

VALOR TOTAL (R\$) = 54.608,19

cinquenta e quatro mil, seiscentos e oito reais e dezenove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



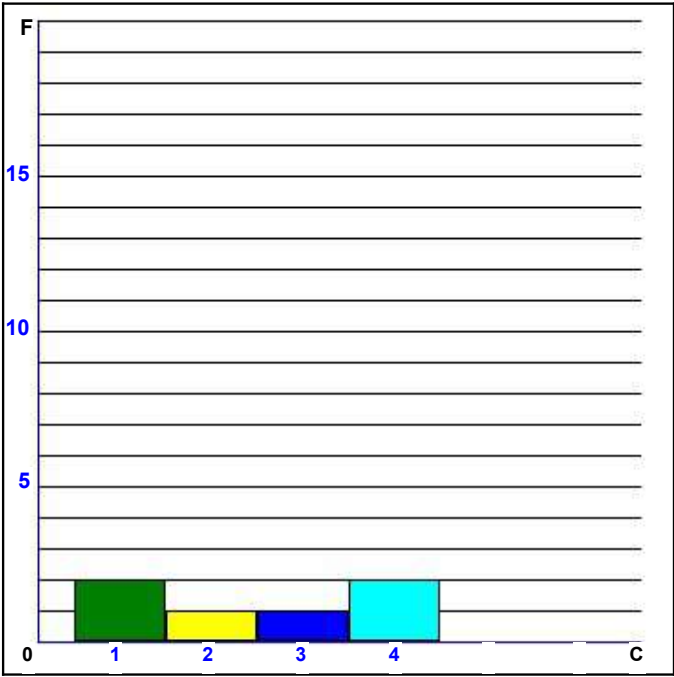
Helcio Kronberg

5/8

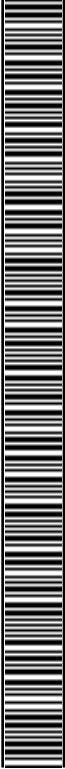
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	78,16	98,63	2
2	98,63	119,09	1
3	119,09	139,56	1
4	139,56	160,03	2

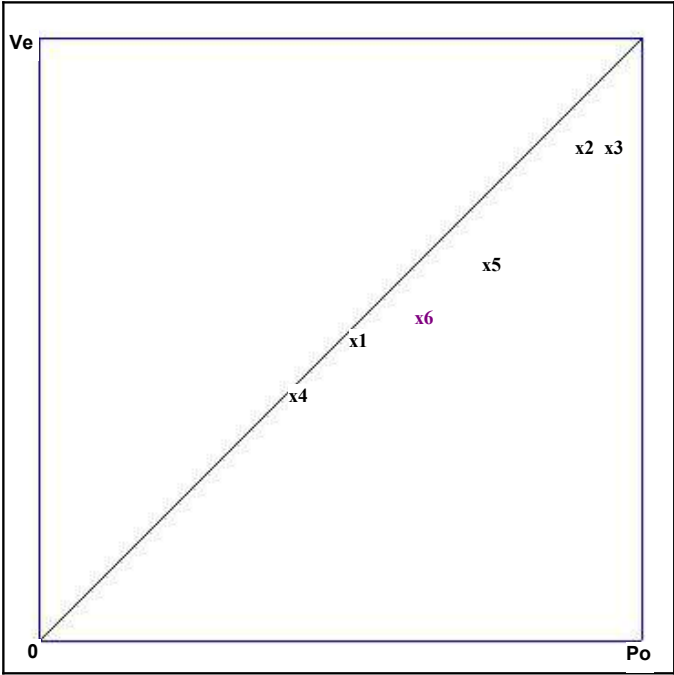


Helcio Kronberg

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 -	102,52	95,96	0,94
2 -	177,78	160,00	0,90
3 -	187,17	160,03	0,85
4 -	82,76	78,16	0,94
5 -	146,63	121,50	0,83
6 -	124,31	104,11	0,84

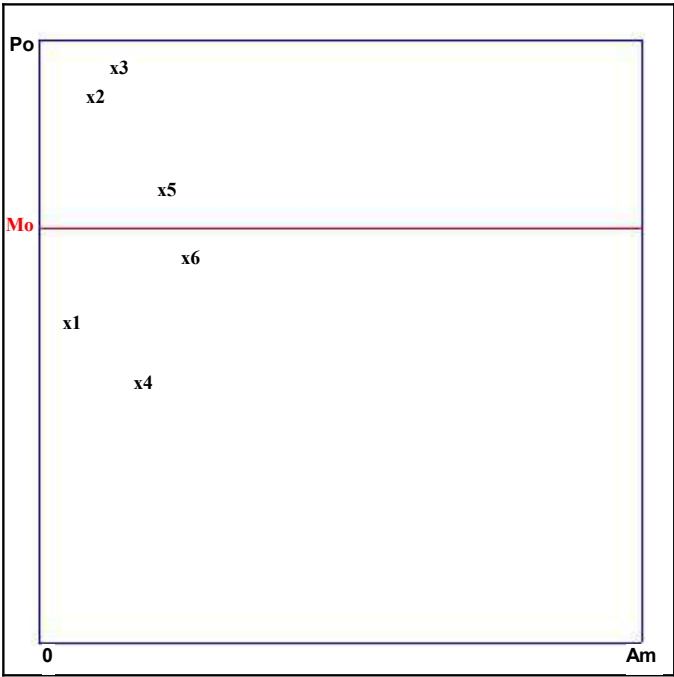


Helcio Kronberg

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) = 136,86

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	102,52	34,343	25,09
2 -	177,78	40,919	29,90
3 -	187,17	50,307	36,76
4 -	82,76	54,101	39,53
5 -	146,63	9,768	7,14
6 -	124,31	12,550	9,17

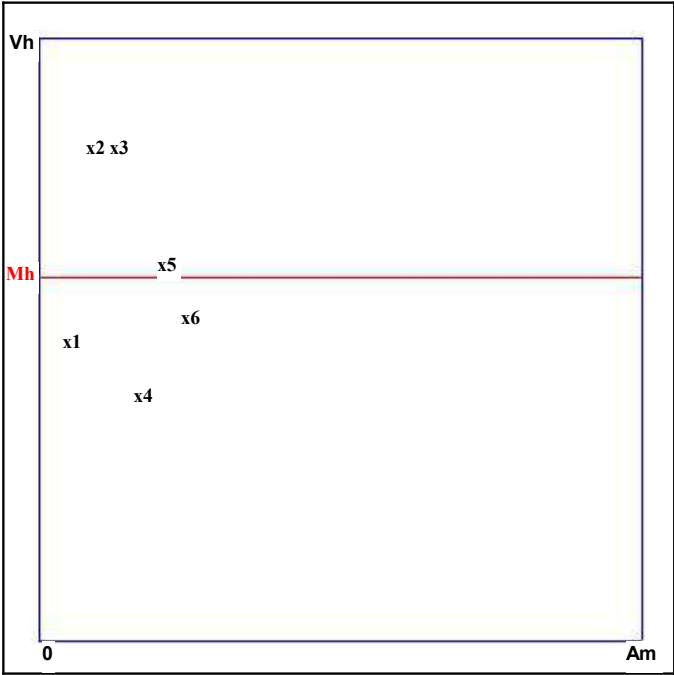


Helcio Kronberg

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) = 119,96

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	95,96	24,004	20,01
2 -	160,00	40,040	33,38
3 -	160,03	40,067	33,40
4 -	78,16	41,798	34,84
5 -	121,50	1,540	1,28
6 -	104,11	15,846	13,21

Data: 11/06/2026

Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RuaRua Heitor Guerios

Nº: 322

Complemento:

Bairro: Planalto

Cidade: General Carneiro

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 (%): 11,00

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

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 35,00

Idade em % da vida(%): 71,43

Fator C (estado da construção) (%): 100,00

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 100,00

Fator de depreciação (decimal): 0,0000

Onde C = Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 03/06/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m²): 70,00

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

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 70,00$$

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 (%);

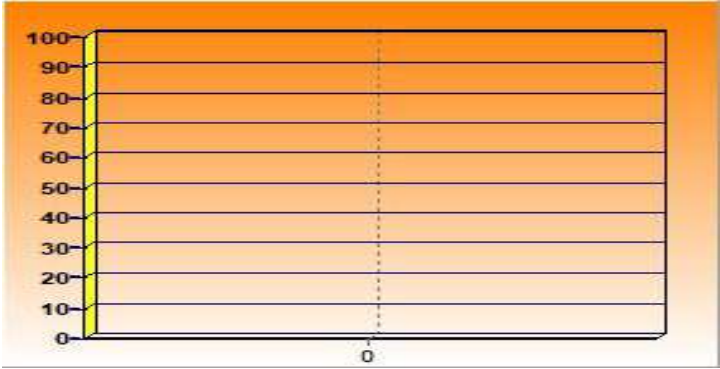
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- % Custo da construção
- % Custo da administração da construção
- % Custo financeiro da obra
- % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 0

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 11/06/2026 _____
Helcio Kronberg



ANEXO

FOTOS



KRON
LEILÕES







KRON
LEILÕES

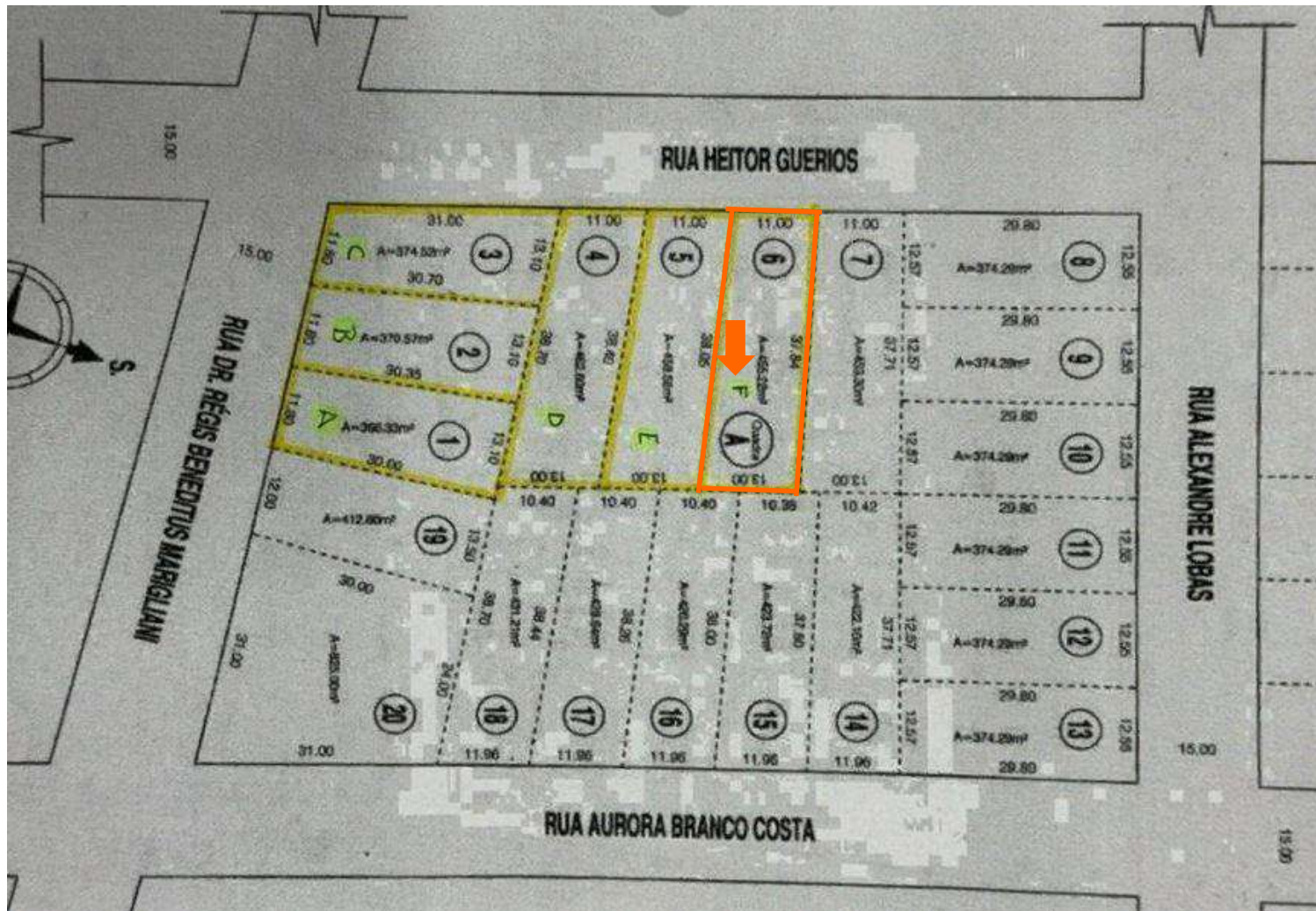






ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y





ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL CARNEIRO
Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2026

Página: 1 / 2
Data: 15/05/2026
Usuário: joao.vitorr

Imóvel:	3096	Insc. Imobiliária:	1.2.101.0.142.0.1	Cep:	84660000
Contribuintes:	6478		TEREZINHA CHAGAS DA CRUZ	Bloco:	
Co-responsável:				Número:	222
Logradouro:	56 - Rua HEITOR GUERIOS			Apto.:	
Complemento:				Lado:	Esquerdo
Condomínio:				Seção:	110
Loteamento:				Lote:	6
Bairro:	SÃO FRANCISCO			Quadra:	A
Distrito:	SEDE			Matrícula:	11880

Campo Adicional	Valor
VALOR DO M2 DO TERRENO	5,7017
OCUPACAO	CONSTRUIDO
PATRIMONIO	PARTICULAR
UTILIZACAO	RESIDENCIAL
IMPOSTO	TRIBUTAVEL
TAXAS	TRIBUTAVEL
SITUACAO	UMA FRENTE
PERFIL	PLANO
SOLO	FIRME
TIPO DA CONSTRUCAO	CASA
ALINHAMENTO	ALINHADA
LOCALIZACAO	FRENTE
POSICAO	ISOLADA
PAREDES	MADEIRA
COBERTURA	TELHA BARRO
VEDACAO	MADEIRA
FORRO	MADEIRA
REVESTIMENTO EXTERNO	MADEIRA
SANITARIOS	INTERNO COMPLETO
INST. ELETRICA	APARENTE
PISO	MADEIRA/CARPET
CONSERVACAO	NOVA/OTIMA
LANCAMENTO	DISCRIMINADO
TESTADA PRINCIPAL	11,0000
AREA CONSTRUIDA DA UND.	70,0000
FRACAO IDEAL	455,2200
AREA DO TERRENO	455,2200
AREA TOTAL CONSTRUIDA	82,0000
TESTADA IDEAL	9,3870
COLETA DE LIXO	SIM *
LIMPEZA PUBLICA	SIM *
MEIO FIO	SIM *
ILUMINACAO PUBLICA	SIM *
PAVIMENTACAO	SIM *
SANEAM. BASICO	SIM *
REDE PLUVIAL	SIM *
CERCA/MURO	NAO
USO DO IMOVEL	SIM
ALIQ. P/ COLETA DE LIXO	0,0956
ALIQUOTA DO IMPOSTO	0,0100
ALIQ. P/ LIMPEZA PUBLICA	0,1913
VALOR DO M2 DA CONSTRUCAO	127,2053
SOMAT.DE PONTOS DA CONSTR	0,5700
VALOR VENAL DO TERRENO	2.310,0861
VALOR VENAL DA CONSTRUCAO	6.080,6403
VALOR VENAL DO IMOVEL	8.390,7264
VALOR DO IMP. TERRITORIAL	17,3431



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL CARNEIRO
Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2026

Página: 2 / 2
Data: 15/05/2026

Usuário: joao.vitorr

Campo Adicional	Valor
VALOR DO IMP. PREDIAL	45,6794
Numero de Testadas Convertidas	1

CNM: 088476.2.0017832-72

Registro de Imóveis -

1ª Circunscrição União da Vitória PR
Edifício Executivo Center União
Av. Getúlio Vargas, 186
8.º andar Sala 83 ☎ (42) 3522-3246
TITULAR: IBELMAR SELEME
CPF 006.394.009-49
LIVRO N.º 02

Registro Geral

MATRÍCULA N.º 17.832

Ficha

1/17.832

Rubrica

MATRÍCULA (17.832) - Protocolo 1-G, fls. 17, sob nº 47.030, de 30/06/2011.- **IMÓVEL:** Os seguintes imóveis:

Imóvel A) Lote nº 01, quadra A, situado ao lado par da Rua Dr. Regis B. Marigliani, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de **366,33m² (TREZENTOS E SESSENTA E SEIS METROS E TRINTA E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS)**, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - 11,18 metros com a Rua Dr. Regis B. Marigliani (de frente para a rua); LADO DIREITO - 30,35 metros confronta com o lote 2; LADO ESQUERDO - 30,00 metros confronta com o Bosque; FUNDOS - 13,10 metros confronta com o lote de nº 4 e parte do lote nº 18, distante pelo lado direito, 22,36 metros da esquina com a Rua Projetada nº 20.- **Imóvel B)** Lote nº 02, quadra A, situado ao lado par da Rua Dr. Regis B. Marigliani, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de **370,57m² (TREZENTOS E SETENTA METROS E CINQUENTA E SETE DECÍMETROS QUADRADOS)**, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - 11,18 metros com a Rua Dr. Regis B. Marigliani (de frente para a rua); LADO DIREITO - 30,70 metros confronta com o lote 3; LADO ESQUERDO - 30,35 metros confronta com o lote nº 1; FUNDOS - 13,10 metros confronta com o lote de nº 4, distante pelo lado direito 11,18 metros da esquina com a Rua Projetada nº 20.- **Imóvel C)** Lote nº 03, quadra A, situado ao lado par da Rua Dr. Regis B. Marigliani, esquina com a Rua Projetada nº 20, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de **374,52m² (TREZENTOS E SETENTA E QUATRO METROS E CINQUENTA E DOIS DECÍMETROS QUADRADOS)**, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - 11,18 metros com a Rua Dr. Regis B. Marigliani (de frente para a rua); LADO DIREITO - 31,00 metros confronta com Rua Projeta nº 20; LADO ESQUERDO - 30,70 metros confronta com o lote nº 2; FUNDOS - 13,10 metros confronta com o lote de nº 4.- **Imóvel D)** Lote nº 04, quadra A, situado ao lado impar da Rua Projetada nº 20, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de **462,60m² (QUATROCENTOS E SESSENTA E DOIS METROS E SESSENTA DECÍMETROS QUADRADOS)**, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - 11,00 metros com a Rua Projetada nº 20 (de frente para a rua); LADO DIREITO - 38,40 metros confronta com o lote 5; LADO ESQUERDO - 38,70 metros confronta com os lotes nsº 1, 2 e 3; FUNDOS - 13,00 metros confronta com o lote nº 18 e parte do lote nº 17, distante pelo lado esquerdo 31,00 metros da esquina com a Rua Dr. Regis B. Marigliani.- **Imóvel E)** Lote nº 05, quadra A, situado ao lado impar da Rua Projetada nº 20, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de **458,58m² (QUATROCENTOS E CINQUENTA E OITO METROS E CINQUENTA E OITO DECÍMETROS QUADRADOS)**, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - 11,00 metros com a Rua Projetada nº 20 (de frente para a rua); LADO DIREITO - 38,03 metros confronta com o lote 6; LADO ESQUERDO - 38,40 metros confronta com o lote nº 4; FUNDOS - 13,00 metros confronta com parte dos lotes nsº 17 e 16, distante pelo

Segue no Verso

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

MATRÍCULA N.º 17.832

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: PJT59 UXDDZ KG4LL EA3FB

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: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y

CNM: 088476.2.0017832-72

Operador Nacional
do Sistema de Registro

Continuação do Registro de Imóveis

lado esquerdo 42,00 metros da esquina com a Rua Dr. Regis B. Marigliani.- **Imóvel F)** Lote nº 06, quadra A, situado ao lado impar da Rua Projetada nº 20, do Loteamento São Francisco, no quadro urbano da cidade de General Carneiro, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com a área de **455,22m² (QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS E VINTE E DOIS DECÍMETROS QUADRADOS)**, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - 11,00 metros com a Rua Projetada nº 20 (de frente para a rua); LADO DIREITO - 37,84 metros confronta com o lote 7; LADO ESQUERDO - 38,03 metros confronta com o lote nº 5; FUNDOS - 13,00 metros confronta com parte dos lotes nsº 16 e 15, distante pelo lado direito 40,80 metros da esquina com a Rua a Rua Projetada nº 01.- **PROPRIETÁRIOS: JOARES VICENTE MARTINS FERREIRA**, brasileiro, casado, pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens com **ÍRIS SCHEID FERREIRA**, administrador, portador da C.I. RG nº 3.094.753-3-PR, CPF/MF nº 392.504.159-15, residente em General Carneiro - PR.- **REGISTRO ANTERIOR:** Matricula nº 11.880, deste 1º Ofício.- União da Vitória, 30 de junho de 2011.-.-.-.-.-

JOSE AUGUSTO PAULEK - ESCRIVENTE:

R-1/17.832 - Protocolo 1-G, fls. 17, sob nº 47.030, de 30/06/2011.- Conforme Auto de Penhora e Depósito, expedido em data de 07/06/2011, pelo M.M. Juiz de Direito da Vara Cível, desta Comarca, ao respeitável mandado da MMª. Juíza de Direito da 153ª Zona Eleitoral desta Comarca, expedido nos autos de Execução Fiscal sob nº 34-02.2010.6.16.0153, requerente exequente **PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL** e requerido executado **JOAREZ VICENTE MARTINS FERREIRA E OUTROS.- Valor da ação: R\$ 78.489,95.-** Portanto fica **PENHORADO**, o imóvel objeto da presente matricula.- Devidamente comunicado a JD da Vara Cível de União da Vitória, conforme Ofício nº 28/11 - J.D.- C. 1.293,600 VRC - R\$ 182,39 - Selo R\$ 2,69 - Prenotação R\$ 1,41 - Arquivo R\$ 0,99.- União da Vitória, 30 de junho de 2011.-.-.-.-.-

JOSE AUGUSTO PAULEK - ESCRIVENTE:

AV-1/17.832 - Protocolo nº 52.417, de 30/01/2014.- Conforme determinação, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca de União da Vitória - PR, recebido pelo sistema mensageiro em 09/01/2014, assinado por Adão Alvarino Soares - Escrivão, em determinação de Dra. Leonor Bisolo Constantinopolos Severo - Juíza de Direito, extraído dos Autos de Ação Improbidade Administrativa nº 9347-48.2013.8.16.0174, Proposta pelo: Ministério Público da Comarca de União da Vitória em face de Joares Vicente Martins Ferreira, Madsul Atacação de Madeiras Ltda, Angela Maria Olinqueves Lopes, Romualdo Nunes Lopes, Alvair José Maidana, Vilson Augustinho de Oliveira.- Valor R\$ 122.631,40.- Fica **DETERMINADO A INDISPONIBILIDADE DOS BENS do requerido Joares Vicente Martins Ferreira.- Isento de Fumrejus.- C. Nihil.-** União da Vitória, 30 de janeiro de 2014.-.-.-.-.-

CRISTIANO CHAVES - ESCRIVENTE:

AV-2/17.832 - Protocolo nº 52.417, de 23/05/2014.- Conforme Ofício 317/2014, expedido pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de União da Vitória, recebido pelo sistema mensageiro em 11/04/2014, nos autos de ação de improbidade Administrativa sob nº 9.47-48.2013.8.16.0174, proposta pelo Ministério Público da Comarca de União da Vitória, em face de Joares Vicente Martins Ferreira, Madsul Atacação de Madeiras Ltda, Angela Maria Olinqueves Lopes, Romualdo Nunes Lopes, Alvair José Maidana, Vilson Augustinho de Oliveira.- Fica retificado o Avul acima, o valor limite de R\$ 122.631,40 para R\$ 409.235,97 - União da Vitória, 30 de maio de 2014.-.-.-.-.-

CRISTIANO CHAVES - ESCRIVENTE:

Segue

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documentos gerados oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT59 UXDDZ KG4LL EA3FB

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: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y

CNM: 088476.2.0017832-72

REGISTRO DE IMÓVEIS
1.a Circunscrição União da Vitória PR
EDIFÍCIO EXECUTIVE CENTER UNIÃO
AV. GETÚLIO VARGAS, 186
6.o Andar - Sala 61 ☎ (42) 3522-3246
IBELMAR SELEME - Ag. Delegado
CPF 006.394.009-49
JOSÉ AUGUSTO PAULEK - Substituto
CPF 563.903.009-72
LIVRO Nº 02

Registro Geral	
MATRÍCULA Nº	17.832

Ficha
2/17.832
Rubrica

AV-3/17.832 - Protocolo nº 56.784, de 12/05/2016.- Conforme determinação do Dr. Morian Nowitschenko Linke - Juiz de Direito, expedida pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública desta Comarca, em 11/05/2016, assinado eletronicamente por Adão Alvarino Soares - Escrivão, extraído dos autos de Ação Civil Pública sob nº 0001559-75.2016.8.16.0174, proposta pelo Ministério Público do Estado do Paraná em face de Joares Vicente Martins Ferreira, até o limite de R\$332.540,70.- Portanto fica **DETERMINADO A INDISPONIBILIDADE DOS BENS** do requerido **Joares Vicente Martins Ferreira, inscrito no CPF/MF sob nº 392.504.159-15.** União da Vitória, 12 de maio de 2016.-----
MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: *Muniz W. de Aguiar*
AV-4/17.832 - Protocolo nº 60.200, de 11/04/2018.- Conforme Determinação/Sentença expedida pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de União da Vitória - PR, em 09/04/2018, assinada por Denner José Teixeira (Técnico Judiciário/Supervisor de Secretaria), nos autos de Embargos de Terceiros sob nº 0006714-25.2017.8.16.0174, proposta por MARCIO ROBERTO OLIVEIRA DA CRUZ, em face de JOARES VICENTE MARTINS FERREIRA e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ.- Portanto fica **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE DOS BENS somente** do lote 04 (quatro), da quadra A, com a área de 462,60mts², permanece em vigor a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** dos demais lotes em nome de Joares Vicente Martins Ferreira.- União da Vitória, 11 de abril de 2018.-----
MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: *Muniz W. de Aguiar*
AV-5/17.832 - Protocolo nº 60.634, de 04/07/2018.- Conforme Ofício nº 552/2018, expedida pela 2ª Vara da Fazenda Pública de União da Vitória - PR, em 03/07/2018, assinado por Ederson Adriano Neves (Técnico Judiciário/Chefe de Secretaria), nos autos de Embargos de Terceiros sob nº 0006713-40.2017.8.16.0174, proposta por LEOZIR DA CRUZ, em face de JOARES VICENTE MARTINS FERREIRA e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ.- Portanto fica **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE DOS BENS somente** do lote 05 (cinco), da quadra A, com a área de 458,58mts², permanece em vigor a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** dos demais lotes em nome de Joares Vicente Martins Ferreira.- União da Vitória, 04 de julho de 2018.-----
MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: *Muniz W. de Aguiar*
Av-6/17.832 - Certifico que o lote 04, da quadra "A", com a área de 462,60mts², foi vendido para MARCIO ROBERTO OLIVEIRA DA CRUZ, e transferido para matrícula 22.281, e dou fé.- União da Vitória, 21 de agosto de 2018.-----
CARLOS EDUARDO PAULEK - ESCRIVENTE: *Carlos Eduardo Paulek*
Av-7/17.832 - Certifico que o lote 05, da quadra "A", com a área de 458,58mts², foi vendido para LEOZIR DA CRUZ, e transferido para matrícula 22.282, e dou fé.- União da Vitória, 21 de agosto de 2018.-----
CARLOS EDUARDO PAULEK - ESCRIVENTE: *Carlos Eduardo Paulek*
AV-8/17.832 - Protocolo nº 62.758, de 04/07/2019.- Conforme Ofício nº 094/2019 - 153ZE, expedido pelo Juízo da 153ª Zona Eleitoral de União da Vitória - PR, em 03/07/2019, assinado por Erika Luiza Dias Pinto Taborda - Juíza Eleitoral, extraído dos autos

Segue no Verso

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

MATRÍCULA Nº

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: PJT59 UXDDZ KG4LL EA3FB

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: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y

CNM: 088476.2.0017832-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Continuação
de Embargos de Terceiros sob nº 10-56.2019.6.16.0153.- Portanto fica **CANCELADA** a **PENHORA** constante do **R-1** da presente matrícula.- Isento de **FUNREJUS**, de acordo com o Artigo 4 da Lei nº 1.060 de 05/02/1950.- **Justiça Gratuita** - Conforme Decisão de fls. 103, assinada pela Juíza Jeane Carla Furlan.- União da Vitória, 04 de julho de 2019.-
MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: Muniz W. de Aguiar
AV-9/17.832 - Protocolo nº 63.936, de 02/12/2019.- Conforme Sentença, expedida pela 2ª Vara Cível e Fazenda Pública da Comarca de União da Vitória - PR, enviada em 14/10/2019, assinada por Leonor Bisolo Constantinopolos Severo (Juíza de Direito), nos autos de Embargos de Terceiros sob nº 0001476-54.2019.8.16.0174, proposta por GUILHERMINA CEZARIO DE SOUZA e JOSE JAIR DE FREITAS, em face de JOARES VICENTE MARTINS FERREIRA e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ.- Portanto fica **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE DOS BENS somente** do lote 03 (cinco), da quadra A, com a área de 374,52m², permanece em vigor a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** dos demais lotes em nome de **Joares Vicente Martins Ferreira**.- Recolhido **FUNREJUS** no valor de R\$15,20 (Receita 25).- C. 315,00 VRCext - R\$60,80 - ISS R\$1,82 - FADEP R\$3,04 - Selo R\$4,67.- União da Vitória, 02 de dezembro de 2019.-
MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: Muniz W. de Aguiar
AV-10/17.832 - 17 de novembro de 2020.- Certifico que o lote nº 03 da quadra "A", com a área de 374,52m², foi transferido para a Matrícula nº 23.257, em nome de **JOSÉ RIBEIRO DA CRUZ**, deste Ofício.- E dou fé, União da Vitória, 17 de novembro de 2020.-
MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: Muniz W. de Aguiar
AV-11/17.832 - Protocolo nº 68.619, de 02/08/2021.- Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 28/07/2021, em decisão nos autos do processo nº 00001284120205093365, proposta pela Vara do Trabalho de União da Vitória - PR, em face de Iris Scheid Ferreira, na qual foi decretada a indisponibilidade de bens imóveis de propriedade dos requeridos: Iris Scheid Ferreira (CPF/MF nº 531.169.849-72) e Iris Scheid Ferreira - ME (CNPJ/MF nº 02.417.391/0001-47).- Portanto fica **DETERMINADO A INDISPONIBILIDADE DOS BENS**, da requerida **Iris Scheid Ferreira, inscrita no CPF/MF sob nº 531.169.849-72** - Do que para constar e produzir os efeitos de direito fiz a presente averbação, e dou fé.- Devidamente comunicado a Vara do Trabalho de União da Vitória - PR, conforme Ofício nº 29/21 - Indisponibilidade.- C. 630,00 VRCext - R\$136,71 - Prenotação R\$2,17 - Arquivo R\$1,52 - ISS R\$4,21 - FUNDEP R\$7,02 - Selo Funarpen: 1812435PCAA00000000040216 - R\$5,25.- União da Vitória, 02 de agosto de 2021.-
MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: Muniz W. de Aguiar
R-12/17.832 - Protocolo nº 70.409, de 18/03/2022.- Conforme Termo de Penhora, datado em 27/05/2020, assinado digitalmente por Adão Alvarino Soares (Escrivão), expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública de União da Vitória - PR, nos autos de Cumprimento de Sentença sob nº 0008047-27.2008.8.16.0174, em que é Exequente **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ (CNPJ nº 78.206.307/0001-30)**, Executados **ANTONIO HAMILTON CORREA (CPF nº 020.359.079-18)** e **JOARES VICENTE MARTINS FERREIRA (CPF nº 392.504.159-15)**.- Valor da penhora: R\$100,00.- Valor da Ação: R\$68.667,06.- Portanto fica **PENHORADO**, o imóvel objeto da presente matrícula.- Devidamente comunicado ao JD de União da Vitória, conforme Ofício nº 03/22 - C. 378,00 VRCext - R\$92,99 - Prenotação R\$2,46 - Arquivo R\$1,72 -

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT59 UXDDZ KG4LL EA3FB

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: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y

CNM: 088476.2.0017832-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro

1.º SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
EDIFÍCIO EXECUTIVE CENTER UNIÃO
AV. GETÚLIO VARGAS, 186
6.º Andar - Sala 61 ☎ (42) 3522-3246
IBELMAR SELEME - Ag. Delegado
CPF 006.394.009-49
JOSÉ AUGUSTO PAULEK - Substituto
CPF 563.903.009-72
LIVRO N.º 02

Registro Geral

MATRÍCULA N.º 17.832

Ficha

3/17.832

Matrícula

R\$2,92 - FUNDEP R\$4,86 - Selo Funarpen 1243J.6MqPI.IkdyO-MQUF3.J4WrS
R\$5,95 - Total R\$110,90.- União da Vitória, 18 de março de 2022.-.-.-.-.-

MUNIZ WILLE DE AGUIAR - ESCRIVENTE: *Muniz Wille de Aguiar*

AV-13/17.832 - Protocolo nº 72.454, de 12/12/2022.- Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 12/12/2022, em decisão nos autos do processo nº 50027907020134047014, proposta pela 15ª Vara Federal de Curitiba - PR, na qual foi decretada a indisponibilidade de bens imóveis de propriedade do requeridos: Iris Scheid Ferreira (GC INDUSTRIA, COMERCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS), (CNPJ/MF nº 02.417.397/0001-47); Iris Scheid Ferreira (CPF/MF nº 531.169.849-72).- Portanto fica **DETERMINADO A INDISPONIBILIDADE DOS BENS, da requerida IRIS SCHEID FERREIRA, inscrita no CPF/MF nº 531.169.849-72.-** Do que para constar e produzir os efeitos de direito, fiz a presente averbação, e dou fé.- Devidamente comunicado a 15ª Vara Federal de Curitiba - PR, conforme Ofício nº 70/22 - Indisponibilidade.- Recolhido FUNREJUS no valor de R\$38,75 (Receita 25).- C. 630,00 VRCext - R\$154,98 - ISS R\$4,65 - FUNDEP R\$7,75 - Selo Funarpen: 1243V.L7qPJ.f3MsI-d8KKX.J4f6t - R\$5,95.- União da Vitória - PR, 12 de Dezembro de 2022.-.-.-.-.-

JOSÉ AUGUSTO PAULEK - SUBSTITUTO:

Av.15/17.832: Protocolo nº 77.007 de 26 de dezembro de 2024.
Indisponibilidade: de acordo com a ordem de indisponibilidade objeto do Protocolo nº 202412.2315.03706349-IA-480, expedida em data de 18/11/2024, nos autos sob o nº. 00080472720088160174, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e da Fazenda Publica de União da Vitória - PR, em face de JOARES VICENTE MARTINS FERREIRA (CPF/MF sob nº 392.504.159-15).- Portanto fica **DETERMINADO A INDIPONIBILIDADE DOS BENS, do requerido JOARES VICENTE MARTINS FERREIRA, inscrito(a) no CPF/MF nº 392.504.159-15.-** Do que para constar e produzir os efeitos de direito, fiz a presente averbação, e dou fé.- Devidamente comunicado a 1ª Vara Cível e da Fazenda Publica de União da Vitória - PR, conforme Ofício nº 02/25 - Indisponibilidade. Emolumentos e Funrejus postergados para quando do cancelamento da referida ordem. Emolumentos: 630,00 VRC: R\$174,51; ISS: R\$ 5,2353; FUNDEP R\$8,7255; Selo FUNARPEN: SFRII.8JRAP.3fIkU-vy8Mv.1243q R\$0,00; Total: R\$232,10- Ato praticado em 14.01.2025 -

JOSÉ AUGUSTO PAULEK - SUBSTITUTO:

MATRÍCULA N.º

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: PJT59 UXDDZ KG4LL EA3FB

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: PJ5TA YF2CY WEYP4 M4V9Y

Segue no verso