PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

Monzon
LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.604 - 11/2024

AUTOS: 0002616-32.2019.8.16.0172

LOTE Nº 05, QUADRA 237 COM ÁREA TOTAL DE 600,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 310,00M² - MATRÍCULA Nº 13.754 – JURANDA/PR



Monzon Leilões
www.monzonleiloes.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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Monzon
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ *3*
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ *4*
3 OBJETO ____ *5*
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ *6*
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ *9*
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ *11*
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

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Monzon
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº 05 da quadra 237 com uma área de 600,00m² e uma área construída de 310,00m². Situado na Rua Guaraguassu,2001, Centro, Juranda/PR. Mat. 13.754 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubiratã.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 448.000,00

(Quatrocentos e quarenta e oito mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

Vale ressaltar que no dia 08/11/2024, o avaliador se dirigiu ao imóvel penhorado. No local não havia ninguém no instante da diligência, com isso não foi possível realizar a vistoria interna no imóvel.

É importante destacar que a benfeitoria presente nos fundos do terreno em avaliação não tem a sua totalidade sobre o lote, e sim somente uma parte. Por isso, o valor de avaliação se refere somente a esta parte da benfeitoria presente no lote avaliando.

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.

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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 comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 05 da Quadro 237 com uma área de 600,00m² e uma área construída de 310,00m². Situado na Rua Guaraguassu,2001, Centro, Juranda/PR.

Durante a diligência, foi constado que a topografia do imóvel é plana, com formato regular e situado no meio de quadra.

Número da Matrícula: Nº 13.754 – Registro de imóveis da Comarca de Ubiratã/PR.

Monzon
LEILÕES

Cadastro: 5697

Inscrição Imobiliária: 02.01.0237.0005

Localização: Latitude: 24°25'30.91"S / Longitude: 52°50'23.91"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Juranda é um município brasileiro do estado do Paraná. Fica situada na Região de Goioerê.

Inicialmente, Juranda era um distrito administrativo, criado pela lei n.º 15, de 1º de setembro de 1955, subordinado ao município de Campo Mourão. Em 1960, a lei estadual nº 4.245, de 25 de julho de 1960, estabeleceria que Juranda passaria a se subordinar ao município de Mamborê, recém-emancipado, situação que prevaleceria até 16 de dezembro de 1981, quando a lei estadual n.º 7.549 elevaria Juranda à condição de município e desmembraria seu território do de Mamborê.

JURANDA	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	
Gentílico	*jurandense*
Localização	

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3



Localização de Juranda no Paraná



Localização de Juranda no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Juranda

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Coordenadas	24° 25′ 12″ S, 52° 50′ 34″ O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Boa Esperança, Campina da Lagoa, Goioerê, Rancho Alegre D'Oeste, Mamborê e Ubiratã.
Distância até a capital	600 km
História	
Fundação	16 de dezembro de 1981 (42 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Leila Miotto Amadei (PSD, 2021–2024)
Características geográficas	
Área total	349,721 km²
População total (estimativa IBGE/2018)	7.391 hab.
Densidade	21,1 hab./km²
Clima	Subtropical Úmido
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

IDH (PNUD/2000)	0,731 — *Alto*
PIB (IBGE/2008)	R$ 178.844,416 mil
PIB *per capita* (IBGE/2008)	R$ 22.759,53
Sítio	http://www.juranda.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:

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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

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

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

b) *<u>Abordagem por valores específicos:</u>*

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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;*

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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:

"*<u>IMÓVEL</u>: Data de terras sob nº 05 da quadra nº 237 com área de 600,00m², situada no perímetro urbano de Juranda-Pr, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, medindo 15,00 metros com a Rua Guaraguassu, de um lado medindo 40,00 metros, com os lotes nºs 1 e 2, pelos fundos, medindo 15,00 metros, com o lote nº 06 e por outro lado, medindo 40,00 metros, com o lote nº 07*."

6.2 Situação

No momento da diligência não foi possível identificar se o imóvel se encontra ocupado ou desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Não há restrições para esse imóvel.

6.4 Benfeitorias

A benfeitoria presente no terreno é um barracão, cuja totalidade não se encontra sobre o terreno em avaliação, somente aproximadamente metade dele. Conforme documento da prefeitura a área construída é de 310,00m², e sua idade aproximada foi determinada por meio da ferramenta de histórico temporal do google.

Para efeito de cálculos a área considerada foi a constante nos dados cadastrais municipal, já que a avaliação da benfeitoria se refere a parte localizado dentro do perímetro do lote nº 05.

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:

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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.

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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 <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

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

8.1 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.

8.2 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

Monzon
LEILÕES

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$ 448.145,18 (Quatrocentos e quarenta e oito mil, cento e quarenta e cinco reais e dezoito centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 130.290,00 (Cento e trinta mil, duzentos e noventa reais).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 317.855,18 (Trezentos e dezessete mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e dezoito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 448.000,00 (Quatrocentos e quarenta e oito mil reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3



10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 13 de novembro de 2024.

JOACIR MONZON

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

Monzon
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 80.000,00	313,00	R$ 255,59	Loteamento Tropical II	https://campomourao.imobiliarioparana.com.br/imoveis/grola-negocios-imobiliarios/39340
2	R$ 350.000,00	1500,00	R$ 233,33	Próximo ao Loteamento Tropical II	https://pt-br.facebook.com/marketplace/item/1558230151463532/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
3	R$ 65.000,00	250,00	R$ 260,00	Rua Maria Bartozek, 800	https://pt-br.facebook.com/marketplace/item/1031533291633195/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
4	R$ 75.000,00	310,65	R$ 241,43	Rua A, Bairro Jardim Tropical II	https://pt-br.facebook.com/marketplace/item/423900127277932/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
5	R$ 75.000,00	264,00	R$ 284,09	Loteamento Terrasparks II	https://pt-br.facebook.com/marketplace/item/1156335769500446/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Monzon
LEILÕES

ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

Monzon
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



Monzon Leilões
www.monzonleiloes.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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Guaraguassu **Nº:** 2001 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Juranda **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	80.000,00	313,00	255,59	0,99	0,92	0,90	209,51
2	350.000,00	1.500,00	233,33	1,02	1,12	0,90	239,90
3	65.000,00	250,00	260,00	1,03	0,90	0,90	216,92
4	75.000,00	310,65	241,43	0,97	0,92	0,90	193,91
5	75.000,00	264,00	284,09	0,98	0,90	0,90	225,51

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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$/m2):	193,91
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	239,90
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	1.085,75
Amplitude total (R$/m2):	46,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	11,50
Média aritmética (R$/m2):	217,15
Mediana (R$/m2):	216,92
Desvio médio (R$/m2):	12,445699
Desvio padrão (R$/m2):	17,221363
Variância (R$/m2) ^ 2:	296,575351

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,3497

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3212

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 (%) = 7,93

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 205,34

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **217,15**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 228,96

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,44

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,44

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) = 184,58

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 217,15

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 249,72

---

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) = 600,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 217,15

VALOR TOTAL (R$) = 130.290,00

cento e trinta mil, duzentos e noventa reais

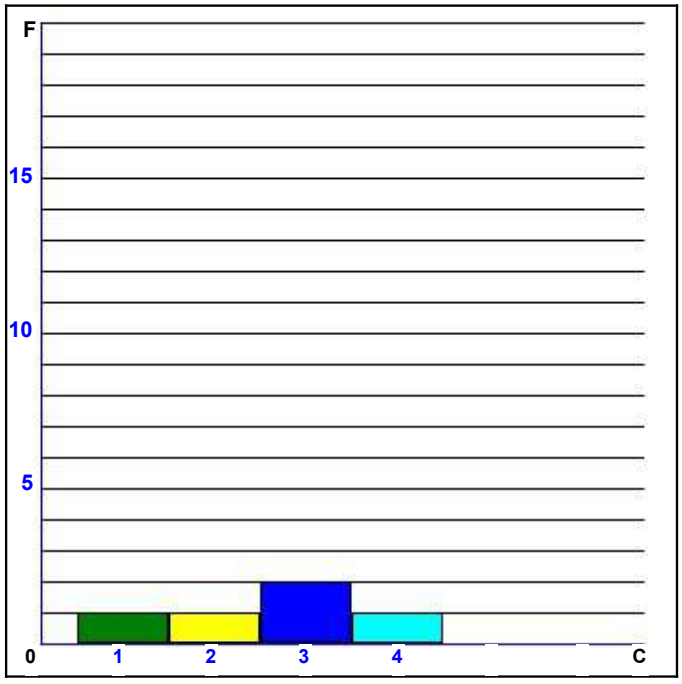
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



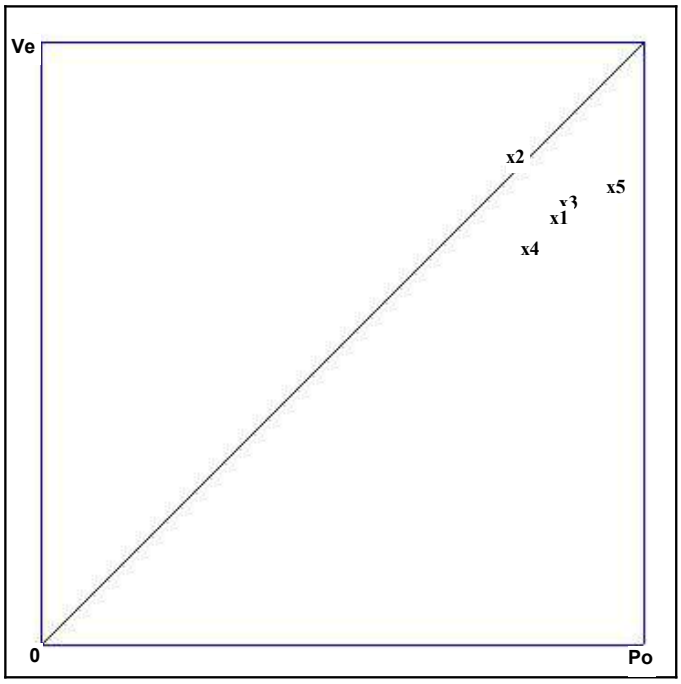
INTERVALO

Classe	De:	Até	Freq.
1	193,91	205,41	1
2	205,41	216,91	1
3	216,91	228,40	2
4	228,40	239,90	1

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

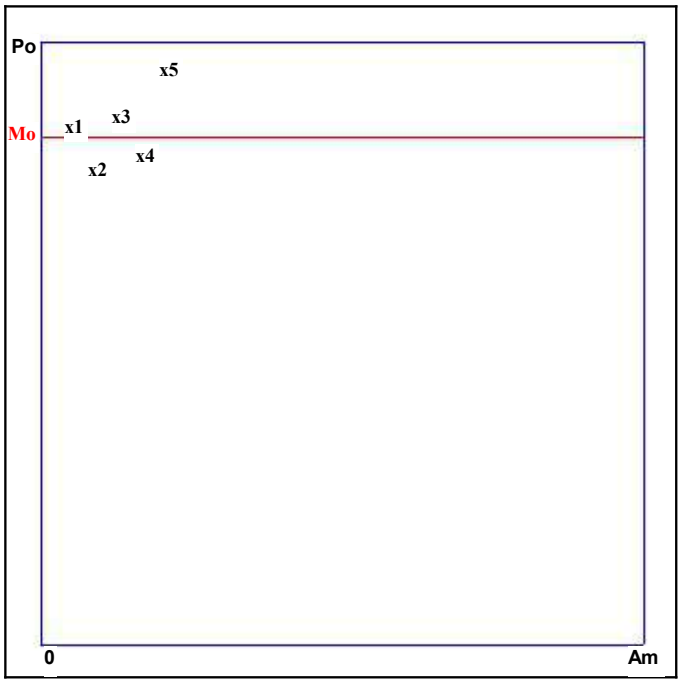


Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	255,59	209,51	0,82
2 -	233,33	239,90	1,03
3 -	260,00	216,92	0,83
4 -	241,43	193,91	0,80
5 -	284,09	225,51	0,79

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 254,89

Po = Preços observados.

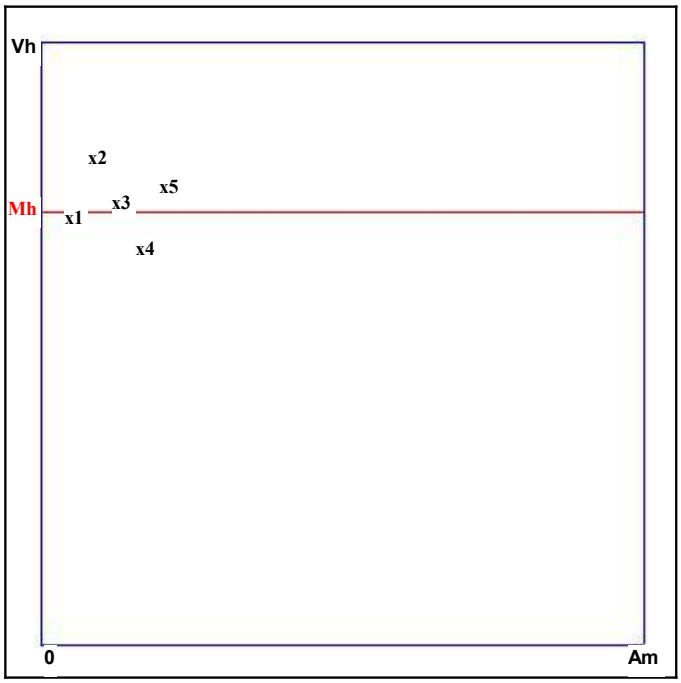
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	255,59	0,702	0,28
2 -	233,33	21,556	8,46
3 -	260,00	5,111	2,01
4 -	241,43	13,460	5,28
5 -	284,09	29,202	11,46

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 217,15

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	209,51	7,637	3,52
2 -	239,90	22,753	10,48
3 -	216,92	0,233	0,11
4 -	193,91	23,244	10,70
5 -	225,51	8,361	3,85

Data: 13/11/2024 _____

Joacir Monzon

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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

Ident: Benfeitoria **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Guaraguassu **Nº:** 2001 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Juranda **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

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): 11,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 22,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 42,16

Fator de depreciação (decimal): 0,5784

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON PR

Data de referência CUB: 13/11/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 310,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.320,41

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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 = Área equivalente de construção (m2): 310,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

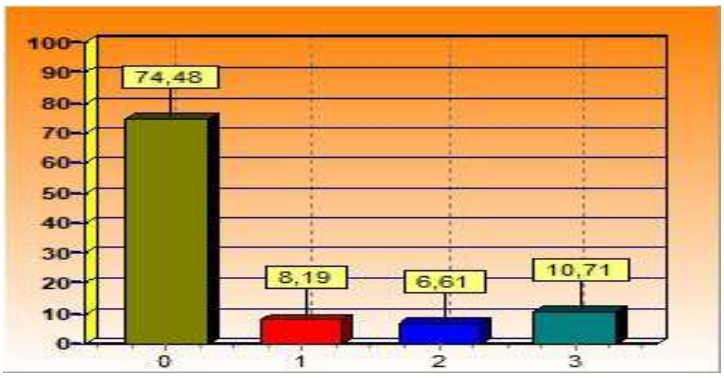
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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



Legenda (considerando a depreciação):

74,48 % Custo da construção

8,19 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 317.855,18

trezentos e dezessete mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e dezoito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 13/11/2024 _____

Joacir Monzon

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Monzon
LEILÕES

ANEXO
FOTOS





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3





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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3





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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3





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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

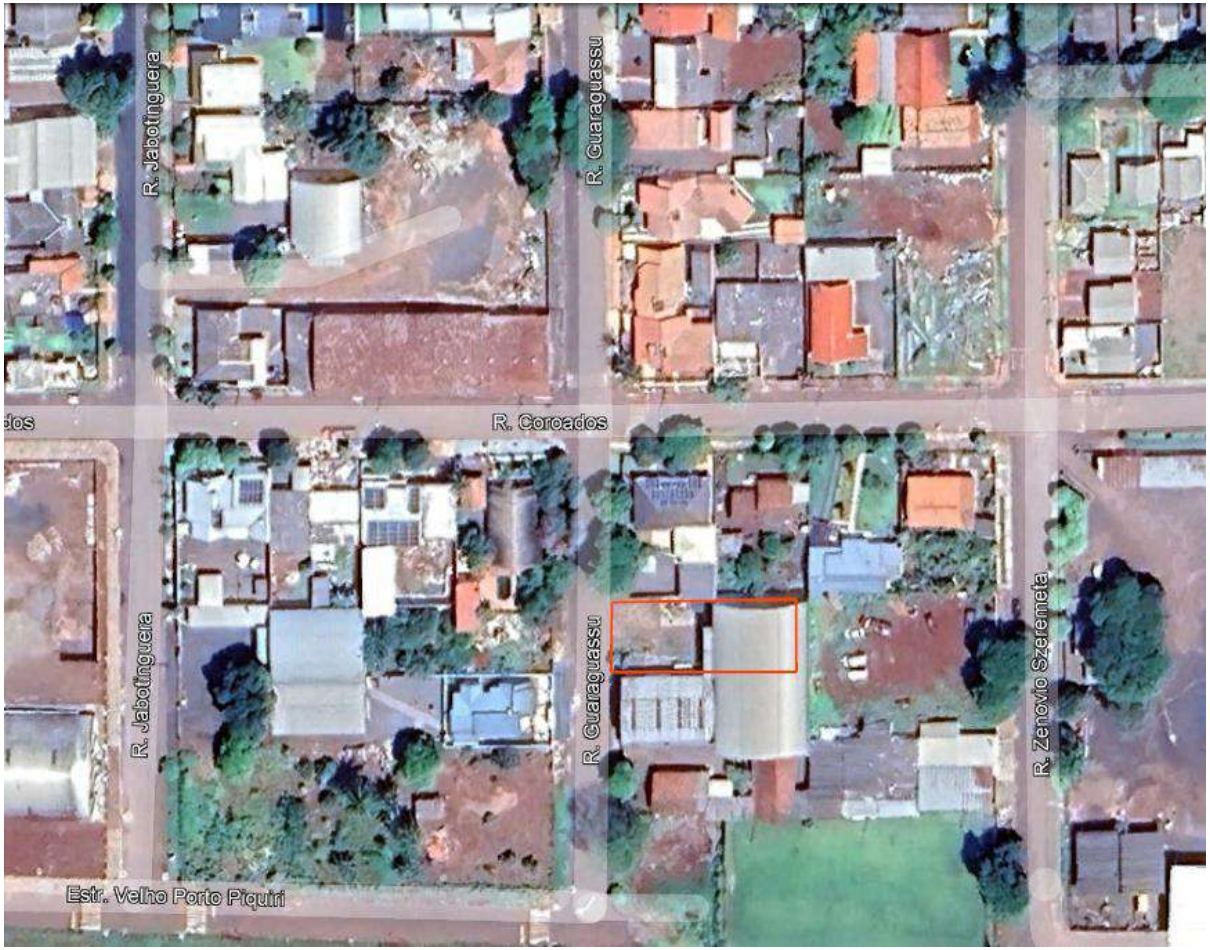
Monzon
LEILÕES

ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

Monzon
LEILÕES

Croqui



Monzon Leilões
www.monzonleiloes.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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Monzon
LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br

MUNICÍPIO DE JURANDA
78.196.755/0001-09
Estado do Paraná
DEP. DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO
Chave:
WIP091201-000-LKHXCBKWHEGGED-4

DECLARAÇÃO DE ENDEREÇO E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

A Prefeitura Municipal de Juranda, por meio do DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO, vem, por meio desta, declarar que o imóvel situado no endereço abaixo descrito possui os dados cadastrais conforme informado:

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Geral

Cadastro	: 5697	**Insc. Imob.** :	02.01.0237.0005
Matrícula	: 13.754		

Endereço do Principal do Imóvel

Logradouro	: RUA GUARAGUASSU, 2001		
Bairro	: 1 - CENTRO		
Quadra	: 237	**Lote** :	5

Informações do Proprietário Principal

Proprietário	: 24368 - CLAUDIO RUFATO	**CPF/CNPJ** :	387.515.939-04
Cidade	: Juranda	**Estado** :	PR
Bairro	: 1 - CENTRO	**Logradouro:** :	RUA JABOTINGUERA, 1623

CEP : 87.355-000

Metragens e Endereços de Testadas

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	15.0000	92 - X	RUA GUARAGUASSU,	CENTRO	87.355-000

Profundidade: 0,00 **Área do Lote:** 600,00 **Total Unidade:** 1 **Área tot. const.:** 310,00

Certifico que as informações acima são verdadeiras e correspondem aos dados cadastrais do imóvel situado no endereço mencionado. Este documento é autenticado digitalmente e pode ser consultado para verificação no seguinte link:

https://www.juranda.pr.gov.br/autoatendimento/servicos/autenticidade-de-documentos-e-relatorios

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 290.3 - Assinado digitalmente por Vanessa dos Santos Silva:01016755937
09/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula atualizada

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M46LK-7YMK8-4GHTW-9TKZD

CNM 085175.2.0013754-37

República Federativa do Brasil
COMARCA DE UBIRATÃ - ESTADO DO PARANÁ
Cartório de Registro de Imóveis

FICHA 01
RUBRICA

Helena Bagatin Escorsin
TITULAR VITALÍCIA
CPF 033.884.109-30

João Odilon Marquardt
ESC. JURAMENTADO
CPF 190.252.769-00

Pedro Rosa
OFICIAL MAIOR
CPF 117.406.509-63

REGISTRO GERAL | LIVRO N.o 2 AT | Matrícula N.o 13.754

29 de junho de 1.988

IMÓVEL:- Data de terras sob nº 05 da quadra nº 237 com a área de - 600,00 m2, situada no perimetro urbano de Juranda-Pr, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, medindo 15,00 metros, com a rua Guaraguassu, de um lado medindo 40,00 metros, com os lotes nºs 1 e 2, pelos fundos, medindo 15,00 metros, com o lote nº 6, e por - outro lado, medindo 40,00 metros, com o lote nº 07.

PROPRIETÁRIOS:- CLAUDIOMAR SAIBERT, agricultor, portador da C.I.RG nº 1.074.753-Pr e sua mulher, Lindaci Zonenberg Saibert, do lar, - portadora da RG. nº 3.536.450-1-Pr, brasileiros, inscritos no CPF - nº 275.810.209-91, residentes e domiciliados em Juranda-Pr.

REGISTRO ANTERIOR:- R-1/21.128 livro 2 de 03-08-87 do Cartório de - registro de imóveis-1º Oficio da Comarca de Campo Mourão-Pr. Dou fé Oficial.

R-1/13.754 - 29-06-88

Certifico, que o proprietário supra qualificado, adquiriu o imóvel desta pelo preço de Cr$-3.000,00 por compra da imóbiliária Szaferman Ltda, conforme escritura pública de compra e venda lavrada às Fls, 69/70 livro E-28, aos dias 03-02-87 no Tab. de Juranda. Dou fé. Oficial.

R-2/13.754 - 29-06-88

Certifico, que - ANTONIO FERREIRA DE LIMA, brasileiro, casado com - Aliete Belarmina de Lima, sob o regime de comunhão universal de --- bens, residente e domiciliado em Juranda, agricultor, portador da - C.I.RG. nº 1.024.861-Pr e inscrito no CPF nº 041.795.289-91, adquiriu o imóvel desta pelo preço de cz$-240.000,00 (incluindo o imóvel da matricula nº 13.753) por compra dos proprietários supra qualificados, conforme escritura pública de compra e venda, lavrada às Fls 47/48 livro E-30, aos dias 19-04-88 no Tab. de Juranda. ITBI-cz$--- 4.800,00 recolhido junto ao Banco do Estado do Paraná, Ag, de Juranda, aos dias 21.04.88. Certidão negativa municipal nº 969 de 18-05-88. Condições da Escritura. Emols. cz$-1,600 VRC + 20% FP. Dou fé. Oficial.

OC

R-3/13.754 - 07-10-2013 - PROTOC. nº 120.223 de 19-09-2013

COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada ás fls. 053/056 do livro 142-E em 18-09-2013, no Tabelionato Local, protocolada sob o nº 926 - **CLAUDIO RUFATO**, agricultor, titular do Rg nº 1.962.617-Pr, inscrito no CPF sob nº 387.515.939-04, casado com **JOELY APARECIDA RODRIGUES BATISTA RUFATO**, professora, titular do Rg nº 3.792.696-5-Pr, inscrita no CPF sob nº 793.655.589-72, brasileiros, casados sob Regime de comunhão Universal de Bens em 22-06-1981, residentes e domiciliados em Juranda-Pr. ***A D Q U I R I U*** o imóvel desta matricula pelo preço de **R$ 15.000,00** por ***COMPRA*** de ANTONIO FERREIRA DE LIMA e sua esposa, ALIETE BELARMINA DE LIMA, titular do Rg nº 6.175.356-7-Pr, inscrita no

MATRÍCULA N o

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJTEU ZPJWC X5QZL RTUAD

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 08.517-5 e o código de verificação do documento: 16419B
Consulta disponível por 30 dias

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 290.3 - Assinado digitalmente por Vanessa dos Santos Silva:01016755937
09/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula atualizada

Valide aqui
este documento

CNM 085175.2.0013754-37

continuação

CPF sob nº 896.895.699-53, brasileiros, casados, residente e domiciliados em Juranda-Pr.

TRIBUTOS: ITBI R$ 300,00 recolhido 2% sobre R$ 15.000,00, na Prefeitura Municipal de Juranda-PR, conforme guia nº 3999 de 17-09-2013.**CERTIDÕES**: **01**)-Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais emitidas em 17-09-2013; **02**)-Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 3530 emitida em 17-09-2013; **03**)-**CERTIDÕES DE FEITOS AJUIZADOS**: **a**)-do Distribuidor desta Comarca emitida em 29-08-2013; **b**)-do Distribuidor Federal emitida em 17-09-2013; **c**)-da Vara do Trabalho de Campo Mourão emitida em 03-09-2013. **04)-FUNREJUS** nº 13043005800232771 - recolhido R$ 30,00 em 17-09-2013. Condições: As da Escritura. Emols: VRC 2.610,00, R$ 368,01 . Selo R$ 2,69 (circular 023/2007). Dou fé. Oficial.

AV-4/13.754 - 14-11-2019 - PROTOC. Nº 139.655 de 28-10-2019
AÇÃO DE EXECUÇÃO PREMONITÓRIA: Nos Termos da Lei 5.869 de 11/01/1973 alterada pela Lei 11.382 de 06/12/2006 artigo 828 do Código de Processo Civil, relativos ao processo de Ação de Execução de Obrigação de Fazer Fundada em Título Extrajudicial, instruído com Requerimento de JOSÉ ANTONIO ZANUTO, inscrito no CPF nº 434.033.799-49, representado por seu procurador Filipe Varlos Pereira de Souza OAB/PR 90.338 e certidão expedida em 23/10/2019 pela Vara Cível de Goioerê-Pr –PROJUDI, Processo nº 0004689-47.2019.8.16.0084; Classe Processual: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**; Assunto Principal: **NOTA PROMISSÓRIA** em que é Exequente: **JOSÉ ANTONIO ZANUTO** CPF nº 434.033.799-49e Executado:**CLAUDIO RUFATO** CPF nº 387.515.939-04; Data da Distribuição 21/10/2019; valor da causa: de **R$ 83.243,67** (oitenta e três mil, duzentos e quarenta e três reais e sessenta e sete centavos), sobre o imóvel desta matrícula.FUNREJUS. Nº 14000000005219433-2 recolhido R$ 166,49 quitado em 06/11/2019 Emols: VRC-1293,60. R$ 249,66 Selo R$ 4,67 (Circular 023/2007). Dou fé. Oficial.

AV-5/13.754 - 10-02-2020 - PROTOC. Nº 140.332 de 24-01-2020
AÇÃO DE EXECUÇÃO PREMONITÓRIA: Nos Termos da Lei 5.869 de 11/01/1973 alterada pela Lei 11.382 de 06/12/2006 artigo 828 do Código de Processo Civil, relativos ao processo de Ação de Execução de Obrigação de Fazer Fundada em Título Extrajudicial, instruído com Requerimento de **AGRO RURAL INSUMOS AGRICOLAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Tupiniquins, nº 2618, centro em Juranda-Pr, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.515.667/0001-43, neste ato representada nos termos do contrato Social, por seu sócio: Alexandro Pereira Martins, empresário, titular do RG nº 8.026.624-3-Pr, inscrito no CPF sob o nº 036.674.679-07, e certidão expedida em 20/01/2020 pela Vara Cível de Ubiratã-Pr – PROJUDI, Processo nº 0002616-32.2019.8.16.0172; Classe Processual: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**; Assunto Principal: **TÍTULOS DE CRÉDITO**, em que é Exequente: **AGRO RURAL INSUMOS AGRICOLAS LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 11.515.667/0001-43 e Executado: **ESPÓLIO DE CLAUDIO RUFATO** CPF nº 387.515.939-04 (representado por Joely Aparecida Rodrigues Batista Rufato); Data da Distribuição 11/10/2019; valor da causa: **R$ 81.091,21** (oitenta e um mil, novena e um reais e vinte e um centavos), sobre o imóvel desta matrícula. FUNREJUS. Nº 14000000005471537-2, recolhido R$ 162,18 quitado em 05-02-2020. Emols: VRC-1.293,60. R$ 249,66 Selo R$ 4,67 (Circular 023/2007). Dou fé. Oficial.

R-6/13.754 - 09-02-2021 - PROTOC. Nº 143.412 de 28-01-2021
TÍTULO: PENHORA: Conforme TERMO DE PENHORA Processo nº 0002616-32.2019.8.16.0172; Classe Processual: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**; Assunto principal: **TÍTULOS DE CRÉDITO**; Valor da Causa: **R$ 81.091,21** (oitenta e um mil, noventa e um reais e vinte e um centavos). Exequente: **AGRO RURAL INSUMOS AGRICOLAS LTDA** CNPJ nº 11.515.667/0001-43. Executados: **ESPÓLIO DE CLAUDIO RUFATO** CPF nº 387.515.939-04 representado por JOELY

segue na ficha n.o

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M46LK-7YMK8-4GHTW-9TKZD

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJTEU ZPJWC X5QZL RTUAD

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 08.517-5 e o código de verificação do documento: 16419B
Consulta disponível por 30 dias

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 303.2 - Assinado digitalmente por Joacir Monzon Pouey:00791790029
13/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: laudo de avaliação

PROJUDI - Processo: 0002616-32.2019.8.16.0172 - Ref. mov. 290.3 - Assinado digitalmente por Vanessa dos Santos Silva:01016755937
09/09/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula atualizada

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M46LK-7YMK8-4GHTW-9TKZD

CNM 085175.2.0013754-37

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBIRATÃ - ESTADO DO PARANÁ

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

FICHA 02

RUBRICA

Bernadete de F. G. Escorsin — Agente Delegada — CPF 358.899.779-20
Nilton Tadeu Escorsin — Substituto Legal — CPF 392.202.819-53
Kátia M. G. Escorsin — Esc. Subst. - Port. 22/2018 — CPF 046.153.849-99
Francisca Pereira Vieira — Esc. Juramentada - Port. 04/2010 — CPF 609.551.809-10

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matrícula N.º 13.754

APARECIDA RODRIGUES BATISTA RUFATO CPF nº 793.655.589-72, fica REGISTRADO a **PENHORA** sobre o imóvel desta matrícula; FUNREJUS nº 140000000006539635-4 recolhido R$ 162,18 quitado em 02/02/2021. Emols: VRC-1.293,60 R$ 280,72; FUNDEP. 14,04; ISS. R$ 14,04; SELO DIGITAL 1812235CVAA00000000562210R$ 5,25. Dou fé. Oficial.

MATRÍCULA Nº 13.754

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 3 página(s), foi extraída em inteiro teor da Matrícula nº 13.754 - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Ubiratã-Pr, 06 de setembro de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE

Custas: Buscas R$4,98; Certidão de Inteiro Teor - Matrícula R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,50 ; Funrejus: R$ 10,88; Fundep: R$ 2,18; ISSQN: R$ 2,18; Total: (157,17 VRC) = R$ 68,28.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.e5zxv.MC44M
Lw8JK.1223q
https://selo.funarpen.com.br

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **08.517-5** e o código de verificação do documento: **16419B**
Consulta disponível por 30 dias

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJTEU ZPJWC X5QZL RTUAD

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: PJTNN GSB3N WWWX6 796N3