

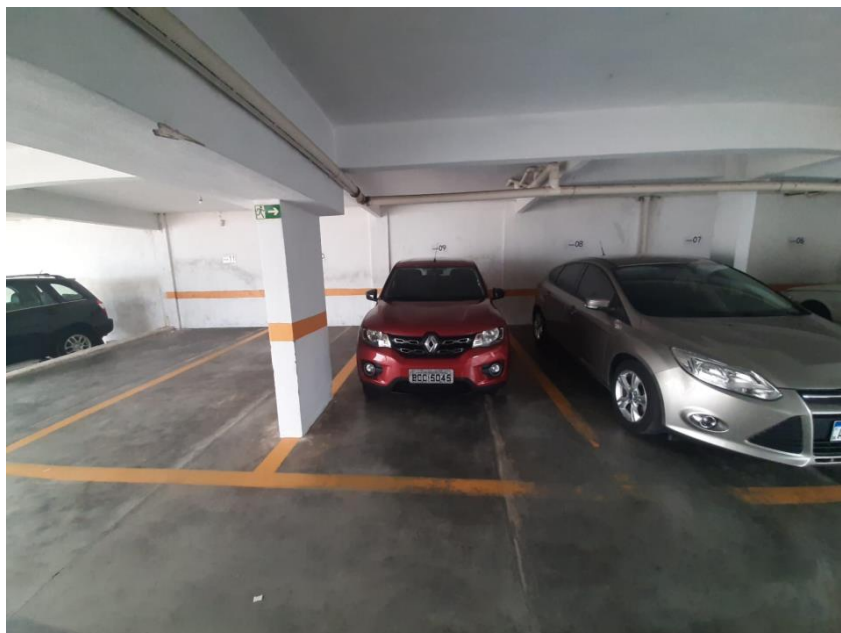


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.435 - 07/2022

VAGA DE GARAGEM Nº 09 COM UMA ÁREA ÚTIL DE 10M² E
UMA ÁREA TOTAL DE 21,19M² MAT. 28.554
CENTRO – ARAUCÁRIA/PR

AUTOS: 0002667-09.2013.8.16.0025



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
9	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Vaga de garagem nº 9 situado no subsolo do edifício Centro Comercial Araucária. Situado na Rua João Pessoa nº 145, Centro, Araucária/PR. Mat. 28.554.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Quantificação de custo por área equivalente

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 26.000,00

(Vinte e seis 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 Araucária.

Vale ressaltar que no dia 13/07/2022 o avaliador se dirigiu ao imóvel avaliado. No local o profissional foi atendido pelo recepcionista, Sra. Josiane de Campos, a qual acompanhou até a garagem.

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 e da NBR 12.721 Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Vaga de garagem.

3.2 Descrição técnica do bem

Vaga de garagem nº 9 situado no subsolo do edifício Centro Comercial Araucária. Situado na Rua João Pessoa nº 145, Centro, Araucária/PR.

Número da Matrícula: Nº 28.554 – Registro Geral de Araucária

Localização: Latitude: 25°35'33.97"S / Longitude: 49°24'22.55"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Município de Araucária	
	
Bandeira	Brasão
Fundação	11 de fevereiro de 1890
Gentílico	<i>Araucariense ou araucariano</i>
Localização	
	
<i>Localização de Araucária no Paraná</i>	
25° 35' 34" S 49° 24' 36" O	
Unidade federativa	Paraná
Mesorregião	Metropolitana de Curitiba <i>IBGE/2008</i>
Microrregião	Curitiba <i>IBGE/2008</i>





Região metropolitana	Curitiba
Municípios limítrofes	Balsa Nova, Campo Largo, Contenda, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Mandirituba e Quitandinha
Distância até a capital	29 km
Características geográficas	
Área	469,166 km ²
População	143.843 hab. <i>estimativa populacional — IBGE/2019</i>
Densidade	306,59 hab./km ²
Altitude	897 m
Clima	Subtropical Cfb
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,740 <i>alto PNUD/2010</i>
PIB	R\$ 13.209.780 mil (BR: 41º) – <i>IBGE/2011</i>
PIB <i>per capita</i>	R\$ 109.142,87 <i>IBGE/2011</i>





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

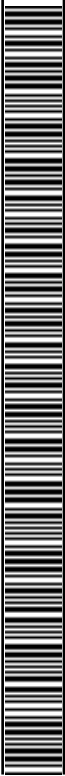
É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

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

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

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

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





b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*





- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

TRANSCRIÇÕES DA NBR 12.721:2005

1.2 Objetivo

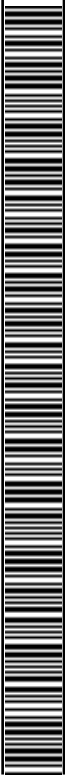
Esta Norma aplica-se aos edifícios com unidades autônomas dispostas em pavimentos, conjuntos de residências unifamiliares isoladas ou geminadas, conjunto de galpões de uso industrial ou comercial que sejam objeto de incorporação imobiliária, bem como às edificações que mesmo não tendo sido incorporadas na forma da Lei 4.591/64 Título II, submetam-se posteriormente à forma condominial disposta na legislação aplicável para perfeita uniformização dos procedimentos que regem as disposições do condomínio edilício (partes autônomas e partes de uso comum).

3 Definições

3.7.2.2 - área de vaga de garagem: *Área destinada ao estacionamento de veículo automotor.*

3.7.2.2.1 - área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma: *Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio*

3.7.2.2.2 - área de vaga de garagem como unidade autônoma: *Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas como unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada como unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício.*





3.7.2.2.3 - área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado: Área de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional. Quando não atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional.

5.1.2.1 - Orientações

5.7.2.1.1 Cada dependência deve ser considerada em três dimensões, tendo seu custo real efetivo orçado ou estimado com os mesmos critérios utilizados no orçamento-padrão, ou seja:

a) com os acabamentos efetivamente empregados nessa dependência; e

b) com o seguinte critério de delimitação de perímetro da área dessa dependência: incluir as paredes externas não confrontantes com outra área construída e incluir a metade da espessura da parede confrontante com as outras áreas construídas.

5.7.2.1.2 O custo unitário equivalente dessa dependência será obtido pela divisão do custo orçado ou estimado conforme item 5.7.2.1.1, dividido pela respectiva área definida no item 5.7.2.1.1 b). Como este custo é simplificado por definição, podem ser desconsideradas neste cálculo as eventuais repercussões indiretas de custo - nas estruturas, fundações, etc. **5.7.2.1.3** O coeficiente para cálculo da equivalência de área é o resultado da divisão do custo unitário dessa área dividido pelo último custo unitário básico de mesmo padrão divulgado.

5.7.2.1.3 O coeficiente para cálculo da equivalência de área é o resultado da divisão do custo unitário dessa área dividido pelo último custo unitário básico de mesmo padrão divulgado.

5.7.3 Coeficientes médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;

b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;

c) área privativa salas com acabamento: 1,00;

d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;





- e) *área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;*
- f) *varandas: 0,75 a 1,00;*
- g) *terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;*
- h) *estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;*
- i) *área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;*
- j) *área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;*
- k) *barrilete: 0,50 a 0,75;*
- l) *caixa d'água: 0,50 a 0,75;*
- m) *casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e*
- n) *piscinas, quintais, etc.: 0,50 a 0,75.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Vaga de Garagem nº 09 localizada no Subsolo do Edifício denominado CENTRO COMERCIAL ARAUCÁRIA, situado à Rua João Pessoa nº 145, nesta Cidade de Araucária, com a área privativa de 10,00m², área comum de 11,19m², no total de 21,19m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,0044864; no terreno com a área de 666,00m².”

6.2 Situação

O imóvel penhorado se encontra ocupado, pois o condomínio loca para uma sala comercial do empreendimento.

6.3 Restrições do imóvel

O bem avaliado não possui restrição.





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 e empresários.
- 7.5 **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.

7.1 Metodologia

Para a vaga de garagem, 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.

Para este Laudo de Avaliação foi utilizado o valor do Custo Unitário Básico de Construção (CUB-PR), o qual são calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Entretanto, como o bem penhorado não possui algumas infraestruturas que o cálculo do CUB considera, foi empregado o Coeficiente médio para vaga de garagem disposta na Norma Técnica NBR 12.721:2006.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = VM \times CM$$

VF = Valor Final dos bens

VM = Valor do empreendimento empregando o CUB

CM= Coeficiente Médio: Índice aplicado. Conforme o item 5.7.3 da NBR 12.721:2006 – Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios. Sendo ele igual 0,60 para este Laudo.





8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

8.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 26.215,22 (Vinte e seis mil, duzentos e quinze reais e vinte e dois centavos).

8.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 26.000,00 (Vinte e seis mil reais).

9 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 27 de julho de 2022.

Helcio Kronberg





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

GARAGEM

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

1/3

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

Ident: Garagem

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua João Pessoa

Nº: 145

Complemento: Nº 09

Bairro: Centro

Cidade: Araucária

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 2,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 2,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 23,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 38,33

Fator C (estado da construção) (%): 0,32

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 26,75

Fator de depreciação (decimal): 0,7325

Onde C = Entre Novo e Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCONPR

Data de referência CUB: 26/07/2022

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 21,19

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.051,04

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 21,19

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

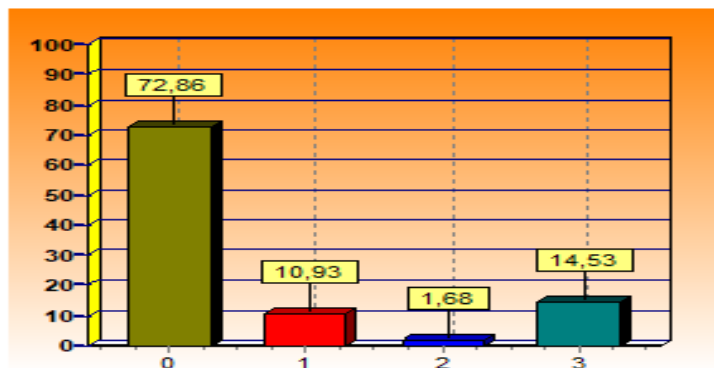
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

72,86 % Custo da construção

10,93 % Custo da administração da construção

1,68 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 43.692,03

quarenta e três mil, seiscentos e noventa e dois reais e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / /





ANEXO FOTOS





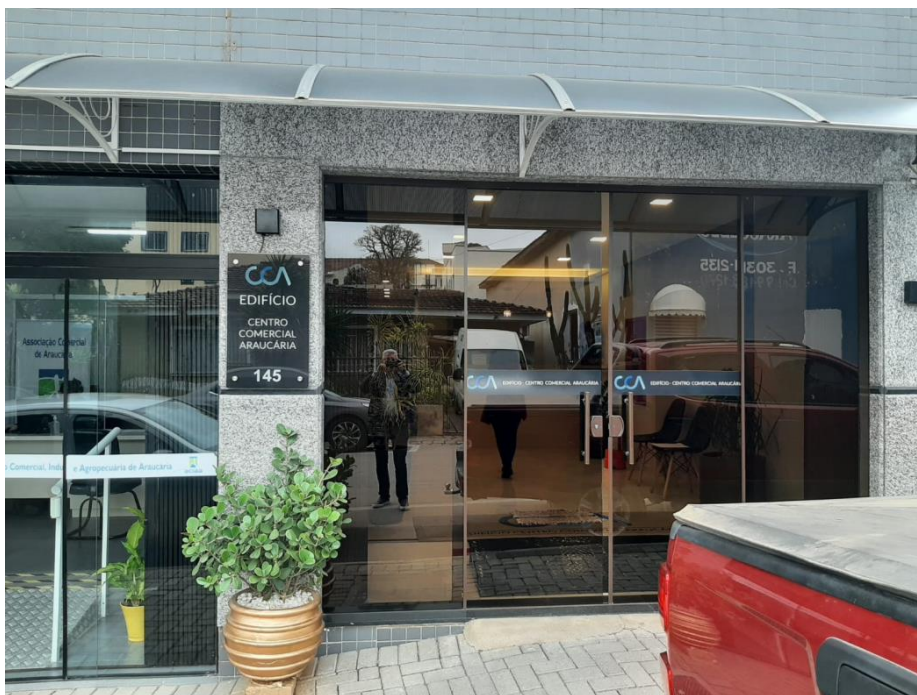
Fotos



K
KRONBERG
LEILÕES



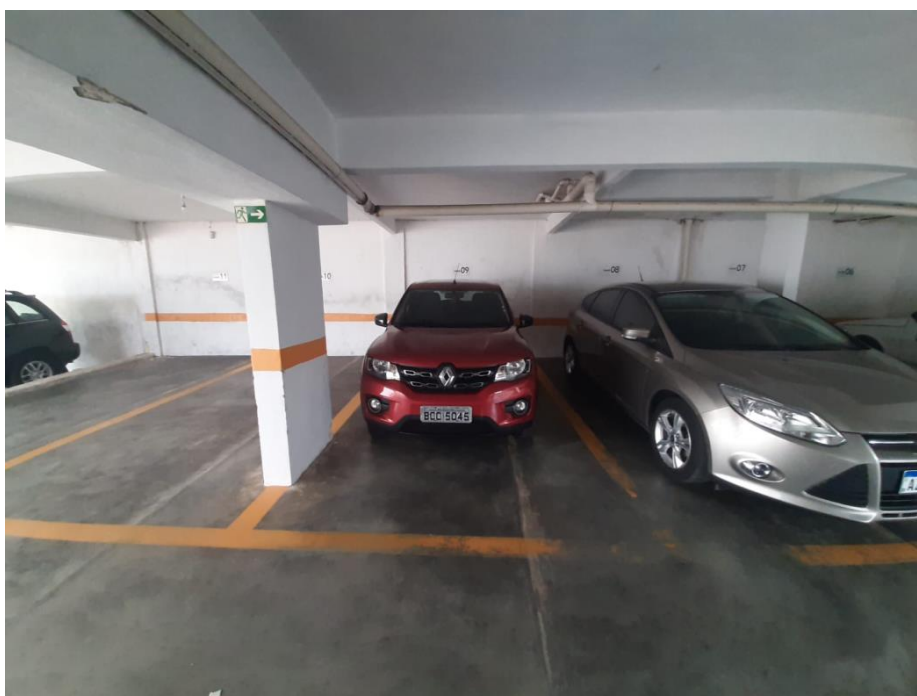
K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza, 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS REAL

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os lançamentos existentes nesta Matrícula, deles, nada mais consta, além do(s) ônus real(is) a seguir relacionado(s):

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:-28.554
28 de Maio de 1.999

Imóvel:- A Vaga de Garagem nº 09 (nove) localizada no Subsolo do ' Edifício denominado CENTRO COMERCIAL ARAUCÁRIA, situado à Rua João Pessoa nº 145, nesta Cidade de Aracária, com a área privativa de ' 10,00m², área comum de 11,19m², no total de 21,19m², cabendo-lhe ' portanto uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,0044864; (zero vírgula zero zero quatro quatro oito seis quatro) no terreno com a área de 666,00m² (seiscentos e sessenta e seis metros quadrados).

Proprietária:- PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, pessoa jurídica ' de direito privado, com sede nesta Cidade, à Rua Coronel Palhano ' nº179 Centro, CGC 79.635.108/0001-00.

Registro Anterior:- Matrícula sob nº18.506 do livro 02 de Registro Geral, feita em 20/03/91. Eu, Lawrence Augusto Alves Pinto, Oficial Substituto, a datilografiei, e subscrevi:

R-1-28.554 Data: 28/05/99 Prot. 49.954 em 25/05/99 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, de fração ideal e Quitação de Contrato de Construção e outras Avenças, lavrada em 28 de Abril de 1.999 às fls.033/034 do livro 0383-E, do Tabelionato desta Cidade; PROGRESSÃO CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada, neste ato representada por PAULO LAUREANO KASECKER, vendeu ' a: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO S/C LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Cidade, à Rua Dr. Victor do Amaral CGC nº 77.949.329/0001-28, neste ato representado por seus sócios: PAULO ' HENRIQUE SOUZA TORRES, e OSMAN TORRES, a fração ideal de 0,0044864 (zero vírgula zero zero quatro quatro oito seis quatro), do terreno desta matrícula, pelo valor de R\$ 13.616,06 (treze mil seiscentos e dezesseis cruzeiros e seis centavos), em cumprimento ao Compromisso de Compra e Venda, devidamente registrado sob nº R-60-18.506 e pela mesma Escritura, a Incorporadora e Construtora deu plena e geral quitação do valor de custo previsto de R\$ 236.947,53 ' (duzentos e trinta e seis mil, novecentos e quarenta e sete cruzeiros e cinquenta e três centavos), equivalente atualmente a R\$2.365,58 (dois mil trezentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), recebido do compromissário Comprador, e este, deu plena

-Segue no Verso-

REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAUCÁRIA - PARANÁ

JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Of. Titular
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Esc. Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Esc. Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: -28.554

e geral quitação de sua unidade autônoma averbada sob nº AV-72-18.506, constante do Contrato firmado em 03/01/94, ficando cumprido totalmente o compromisso existente. ITBI nº 0366/99 em 05/05/99 R\$ 96,00. CB: -1.485 VRC R\$ 111,37. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 28/05/99. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a datilografei, e eu Lawrence Augusto Alves Pinto, Oficial Substituto, o subscrevi:

FUNREJUS -24/05/99

Lawrence Augusto Alves Pinto

R-2-28.554 Data: 09/07/99 Prot. 50.123 em 30/06/99 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 28 de Junho de 1.999 às fls. 054/056 do livro 0385-E, do Tabelionato desta Cidade; IMOBILIÁRIA SÃO PAULO S/C LTDA, já qual representada por seus sócios: PAULO HENRIQUE SOUZA TORRES e RENATO FERREIRA DE QUEIROZ MONTEIRO, vendeu o imóvel desta matrícula a: ODAIR MONTES DA CRUZ, brasileiro, bancário, identidade nº 695.994-PR, CPF nº 142.080.169-49, casado pelo regime de Comunhão de Bens com MARILDA ELIZA MONTES DA CRUZ, brasileira, do lar, identidade nº 5.195.835-7-PR CPF 029.342.189-70, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo valor de R\$ 4.731,16 (quatro mil setecentos e trinta e um real e dezesseis centavos) juntamente com o imóvel da matrícula 28.691 e sem condições. ITBI nº 0550/99 em 11/06/99 R\$ 96,00. CB: -1.187,86 VRC R\$ 89,09 FUNREJUS - Cód. 01.02.01.01 em 11/06/99. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 09 de Julho de 1.999. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a datilografei, e eu José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

José Augusto Alves Pinto

R-3-28.554 Data: 12/01/2010 Prot. 80.202 em 30/12/2009 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 30/12/2002, às fls. 124/125 do livro 0435-E do Tabelionato desta Cidade; ODAIR MONTES DA CRUZ e s/m MARILDA ELIZA MONTES DA CRUZ, casados sob o regime de comunhão universal de bens, em 08/04/1972, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a MIGUEL RODACKI, brasileiro, comerciante, identidade 3.278.782-7-PR, CPF 447.706.859-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, em 29/01/1983, com INES RODACKI, brasileira, do lar, identidade 3.188.472-1-PR, CPF 403.347.409-91, residentes e domiciliados à Rua Lourenço Grabowski nº 248, nesta Cidade, pelo valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) e sem condições. ITBI nº 1024/2002 em

- segue ficha 02 -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza, 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS REAL

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os lançamentos existentes nesta Matrícula, deles, nada mais consta, além do(s) ônus real(is) a seguir relacionado(s):

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:- 28.554/2

26/12/2002 R\$ 426,00. FUNREJUS em 26/12/2002 R\$ 42,60. CB:- 1.260VRC R\$ 132,30.

O referido é verdade e dou fé. Araucária, 12/01/2010. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

AV-4-28.554 Data: 12/09/2014 Prot. 106.568 - PENHORA - Nos termos da Certidão extraída em 28/07/2014, dos Autos nº 770/2005, de Execução de Título Extrajudicial, pela 14ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, em ação movida por CARLOS AFONSO BORA e Outra, contra MIGUEL RODACKI; o imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 92.790,00 (noventa e dois mil e setecentos e noventa reais), cujo nome do seu Depositário não foi expressamente declarado no referido Ofício. FUNREJUS nº 2400000000179629-5 em 12/09/2014 R\$ 185,58. CB:- 1.293,60VRC R\$ 203,09. O referido é verdade e dou fé. Araucária 06/10/2014. Eu, Graycielle Santos Pereira, Oficial Substituta, a digitei e subscrevi:

R-5-28.554 Data: 04/10/2021 Prot. 147.099 - PENHORA - Nos termos do Ofício nº 0766/2020, expedido em 19/10/2020, acompanhado de Retificação do Termo de Penhora, extraído em 06/07/2021, ambos dos Autos nº 0002667-09.2013.8.16.0025 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Araucária/PR, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é exequente: **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL ARAUCÁRIA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 02.097.430/0001-07, com sede à Rua João Pessoa, 145, Centro, Araucária/PR, e executados: **MIGUEL RODACKI**, brasileiro, casado, operador de máquinas, identidade 3.278.782-7/PR, CPF 447.706.859-04, residente e domiciliado à Rua Lourenço Grabowski, 248, Thomaz Coelho, Araucária/PR e **INES KRUCHLAK**, brasileira, divorciada, funcionária pública municipal, identidade 3.188.472-1/PR, CPF 403.347.409-91, residente e domiciliado à Rua Rosa Cichon, 49, Tindiquera, Araucária/PR, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 11.177,33 (onze mil, cento e setenta e sete reais e trinta e três centavos), tendo como fiel depositário: os próprios executados. FUNREJUS nº 14000000007211896-8 em 23/08/2021 R\$ 22,35. CB:- R\$ 82,03 VRC 378,00 - Pren. R\$ 2,17 VRC 10,00 - Arq. R\$ 1,52 VRC 7,00 - Selo R\$ 5,25 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 11.177,33. Selo Digital FN67J.aUqPn.kCs35-TZ7PQ.ejQqw. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 29/10/2021. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, o digitei e subscrevi:

PROJUDI - Processo: 0002667-09.2013.8.16.0025 - Ref. mov. 280.2 - Assinado digitalmente por Paulo Esteves Silva Carneiro
30/11/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: MATRICULA

O referido é verdade e dou fé. R\$ Nihil.
Araucária, 01 de novembro de 2021.

Oficial.



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: PJYNL.ZDSSP.R9GF4.W3Q2U

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: PJTJB.CN3FP.R2B2Y.DFPGB