

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4658 – 12/2025

Descrição: FRAÇÃO IDEAL DE 25% DE PARTE DOS LOTES
Nº 05 E 06 DA QUADRA 10 COM ÁREA DE 546,85M² E
BENFEITORIA COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 480,20M² -
IVAIPORÃ/PR – MATRÍCULA Nº 19.158

Autos: 0032433-77.2022.8.16.0030



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	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

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: Fração ideal de 25% de parte dos lotes nº 05 e 06 da quadra 10, com área de 546,85m² e área construída de 480,20m². Localizado na Rua Santa Catarina, 90, Centro, Ivaiporã/PR. Matrícula nº 19.158.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 25%:

R\$ 267.000,00

(Duzentos e sessenta e sete mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO DA INTEGRALIDADE:

R\$ 1.068.000,00

(Um milhão, sessenta e oito mil)





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 Ivaiporã.

Importante ressaltar que na matrícula do imóvel não constam benfeitorias averbadas, porém foi constatada a existência de uma edificação comercial sobre o lote. Ainda, conforme o cadastro imobiliário da prefeitura a área construída é de 480,20m², cuja metragem foi considerada no presente laudo.

2.3 Limitações e premissas futuras

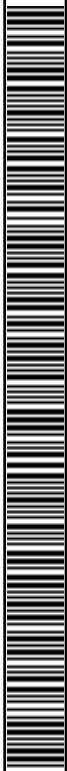
No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

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.

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

Parte dos lotes nº 05 e 06 da quadra 10, com área de terreno total de 546,85m², com benfeitoria de área total de 480,20m², localizado na Rua Santa Catarina, 90, Bairro: Centro, Ivaiporã/PR.

Número da Matrícula: Nº 19.158 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ/PR

Cadastro: 84

Inscrição Imobiliária: Nº 01.001.0000.0084.001

Localização: Latitude: 24°14'39.75"S / Longitude: 51°40'21.82"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ivaiporã é um município brasileiro do estado do Paraná, localizado a 383 km de Curitiba. Com uma população de 33.566 habitantes, segundo o IBGE, a cidade é conhecida como um polo regional no Vale do Ivaí, destacando-se pela produção agrícola e seu desenvolvimento econômico. Entre os pontos turísticos, estão a Praça França, com uma réplica da Torre Eiffel, a Praça Espanha, com o seu chafariz, e a Praça do Japão, com o seu portão Torii e seu lago artificial. A cidade também abriga o Jardim Botânico de Ivaiporã, um espaço dedicado à preservação ambiental, além de duas grandes paróquias: Bom Jesus e Santíssima Mãe de Deus, localizadas respectivamente nas Avenidas Castelo Branco e Minas Gerais.





<u>Lema</u>	<i>Labor, Liberdade, Concórdia</i>
<u>Gentílico</u>	<i>ivaiporãense</i>
Localização	
	
Localização de Ivaiporã no Paraná	
	
Localização de Ivaiporã no Brasil	
	
<small>Wikimedia © OpenStreetMap</small>	
Mapa de Ivaiporã	
<u>Coordenadas</u>	24° 14' 52" S, 51° 41' 06" O
<u>País</u>	Brasil





<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Apucarana
<u>Municípios limítrofes</u>	Jardim Alegre, Grandes Rios, Rio Branco do Ivaí, Ariranha do Ivaí, Manoel Ribas e Arapuã.
<u>Distância até a capital</u>	398 km
História	
<u>Fundação</u>	1961 (64 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Luiz Carlos Gil (PSD, 2021–2024)
<u>Vereadores</u>	9
Características geográficas	
<u>Área total</u>	432,470 km ²
<u>População total (Dados IBGE/2022)</u>	32.720 hab.
<u>Densidade</u>	75,7 hab./km ²
<u>Clima</u>	Subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	692 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2000)</u>	0,764 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 399.970,964 mil
<u>PIB per capita (IBGE/2008)</u>	R\$ 29.727,09
<u>Sítio</u>	ivaipora.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 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:

“Parte dos lotes n°s 05 • 06- da quadra n° 10(dez)-com a área de 546,85m2- Situado no quadro urbano desta cidade, município e comarca. com os seguintes limites e confrontações-: AO NORTE- Divide com a data de n° 04 com 30,00 metros, NA FACE LESTE- Divide com a Rua Santa Catarina com 26,39 metros. NA FACE SUL- Divide com a data de n° 6-A com 30,00 metros, NA FACE OESTE- Divide com a data de n° 08 com 14,06 metros.”





6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Edificação em alvenaria, com dois pavimentos e área construída total de 480,20m². Atualmente a benfeitoria está dividida em três lojas comerciais.

Não foi possível verificar o interior da edificação, mas possui aparente regular estado de conservação.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, 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 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$; e Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

8.1.1.4 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.

8.2 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 - INTEGRALIDADE

R\$ 1.068.478,00 (Um milhão, sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta e oito reais).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 485.816,07 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e dezesseis reais e sete centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 582.661,93 (Quinhentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e um reais e noventa e três centavos).

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

R\$ 267.119,50 (Duzentos e sessenta e sete mil, cento e dezenove reais e cinquenta centavos).

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R\$ 267.000,00 (Duzentos e sessenta e sete mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de dezembro de 2025.

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$ 165.000,00	251,79	R\$ 655,31	Rua Estados Unidos - Jardim América	https://imoveisivaipora.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-251m2-jardim-america-ivaipora-pr-id-23
2	R\$ 250.000,00	343,48	R\$ 727,84	Rua Ceará - Centro	https://imoveisivaipora.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-343m2-centro-ivaipora-pr-id-17
3	R\$ 350.000,00	360,00	R\$ 972,22	Rua Rio grande do Sul - Centro	https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-a-venda-centro-ivaipora-pr/715
4	R\$ 650.000,00	446,57	R\$ 1.455,54	Rua Dorival Moreira da Silva - Centro	https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-exclusivo-a-venda-em-ivaipora-centro-44657-m-residencial-comercial/840
5	R\$ 100.000,00	150,00	R\$ 666,67	Avenida Estevão Marciano dos Santos - Centro	https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-de-terras-n-08-da-quadra-n-07-com-area-de-150m-localizado-na-avenida-estevao-marciano-dos-santos-s-n-centro-ivaipora-pr/375
6	R\$ 270.000,00	176,77	R\$ 1.527,41	Rua Professora Diva Proença, 245 - Centro	https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-a-venda-centro-ivaipora-pr/513
7	R\$ 300.000,00	398,68	R\$ 752,48	Avenida Tancredo Neves - Centro	https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-de-esquina-situado-em-bairro-nobre-de-ivaipora/261



KRON
LEILÕES

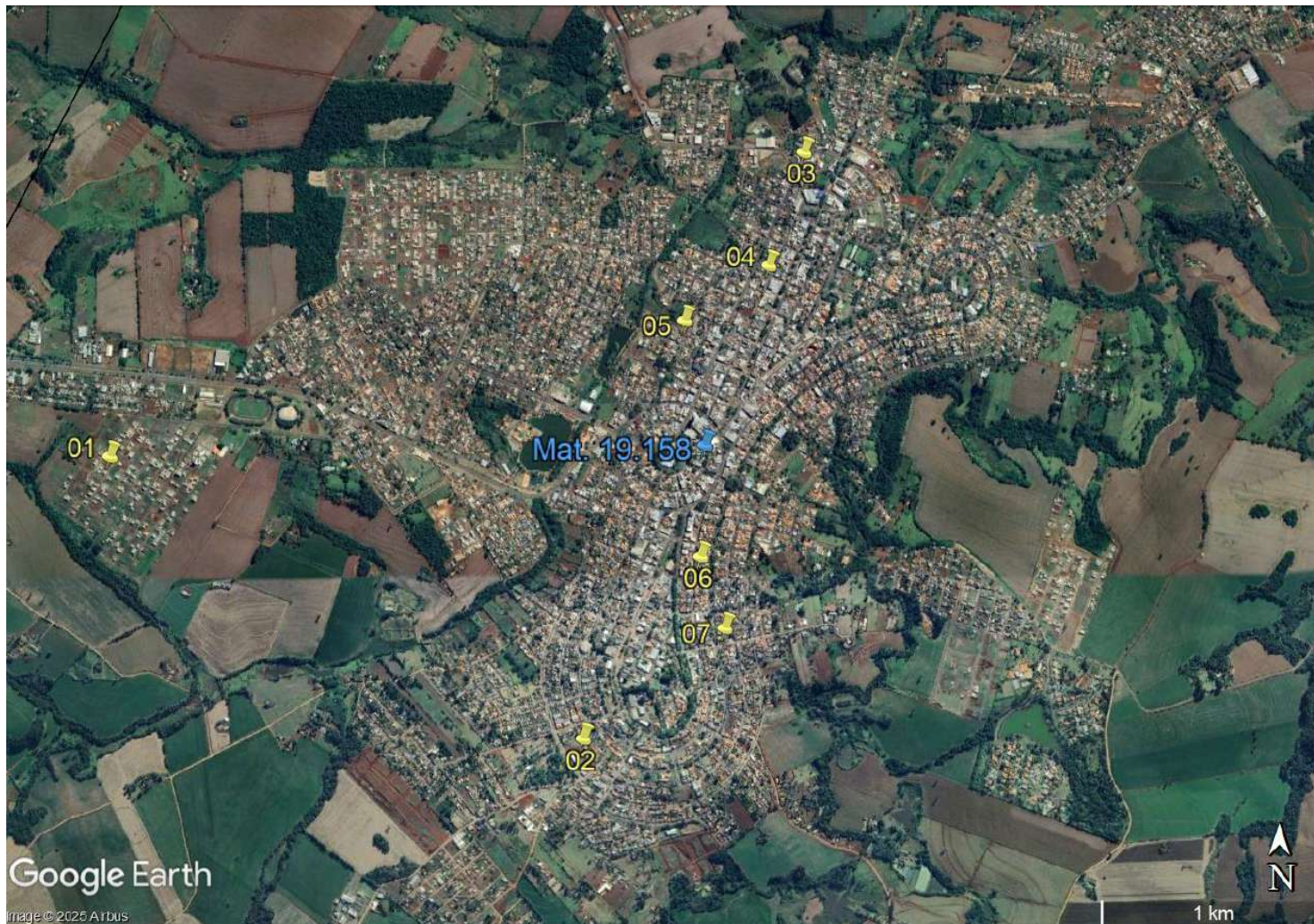


ANEXO

GOOGLE EARTH

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





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: PJXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK

KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXXT-3UQA3-VBZ6M-86UQK



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote 5 e 6 - Qd. 10

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Santa Catarina

Nº: 90

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Ivaiporã

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	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	165.000,00	251,79	655,31	1,20	0,91	1,19	0,90	766,40
2	250.000,00	343,48	727,84	1,01	0,94	1,19	0,90	740,08
3	350.000,00	360,00	972,22	1,02	0,95	1,19	0,90	1.008,97
4	650.000,00	446,57	1.455,54	1,01	0,95	0,89	0,90	1.118,67
5	100.000,00	150,00	666,67	1,00	0,85	1,19	0,90	606,90
6	270.000,00	176,77	1.527,41	1,00	0,87	1,19	0,90	1.423,19
7	300.000,00	398,68	752,48	1,00	0,92	0,89	0,90	554,52

F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	554,52
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.423,19
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	6.218,73
Amplitude total (R\$/m2):	868,67
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	217,17
Média aritmética (R\$/m2):	888,39
Mediana (R\$/m2):	766,40
Desvio médio (R\$/m2):	253,046045
Desvio padrão (R\$/m2):	311,224915
Variância (R\$/m2) ^ 2:	96.860,947853

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0728

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7184

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 (%) = 35,03



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 719,00$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 888,39$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 1.057,78$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 19,07$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 19,07$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 755,13$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 888,39$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 1.021,65$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 546,85$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 888,39$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 485.816,07$$

quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e dezesseis reais e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

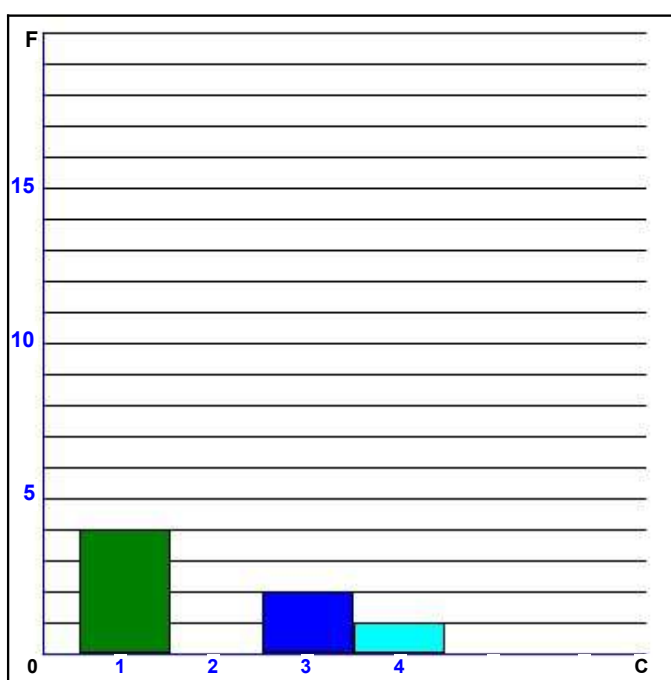


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



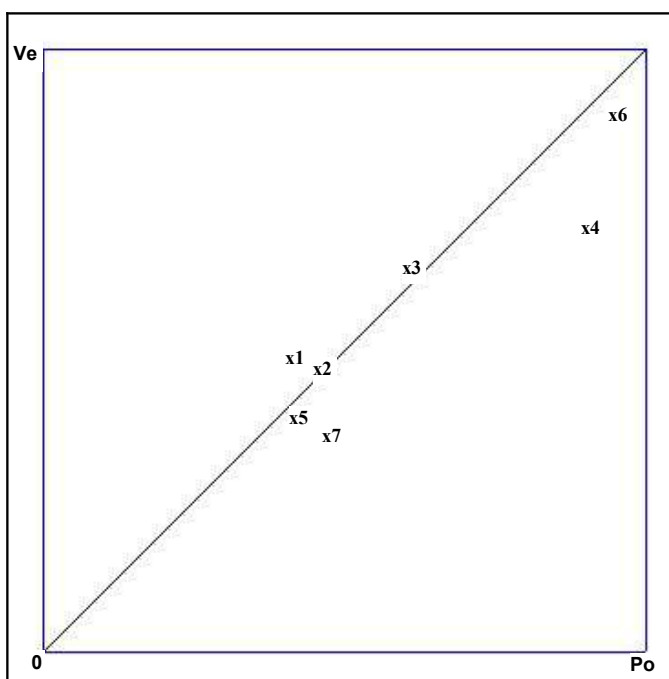
Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	554,52	771,69	4
2	771,69	988,86	0
3	988,86	1.206,03	2
4	1.206,03	1.423,19	1



Helcio Kronberg

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 -	655,31	766,40	1,17
2 -	727,84	740,08	1,02
3 -	972,22	1.008,97	1,04
4 -	1.455,54	1.118,67	0,77
5 -	666,67	606,90	0,91
6 -	1.527,41	1.423,19	0,93
7 -	752,48	554,52	0,74

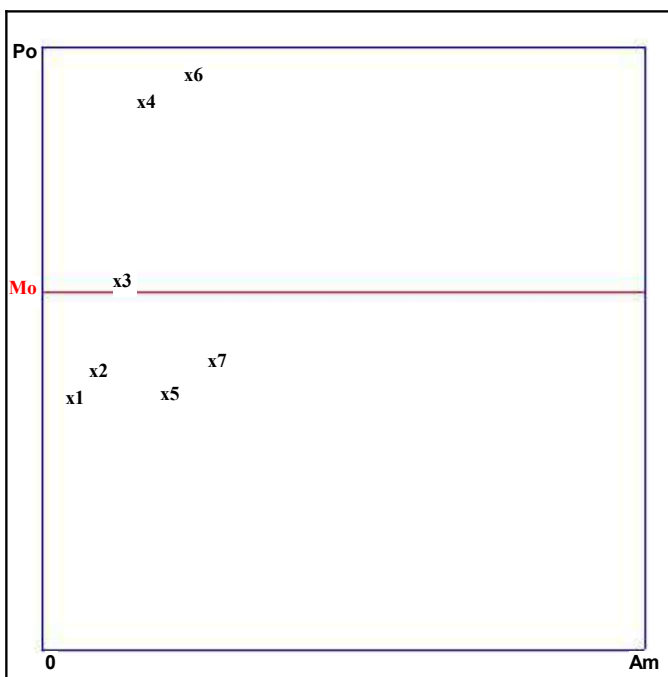


Helcio Kronberg

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) = 965,35

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

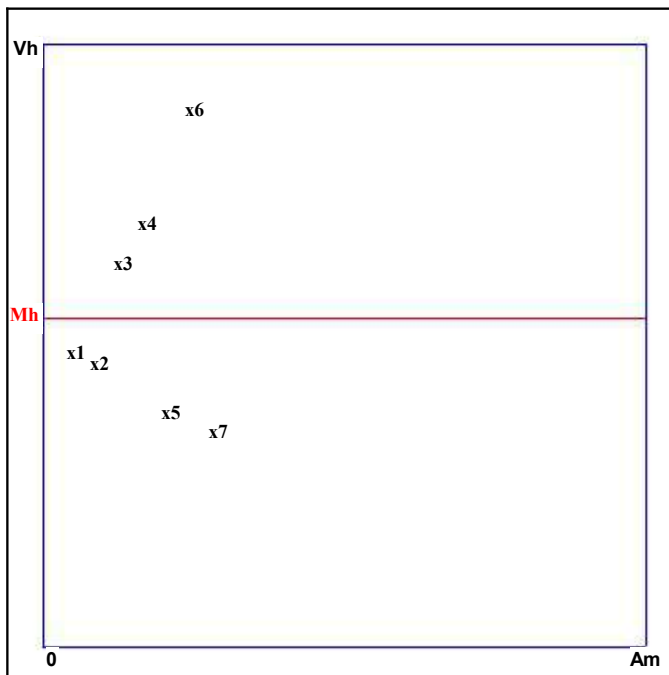
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	655,31	310,045	32,12
2 -	727,84	237,509	24,60
3 -	972,22	6,869	0,71
4 -	1.455,54	490,186	50,78
5 -	666,67	298,686	30,94
6 -	1.527,41	562,055	58,22
7 -	752,48	212,870	22,05



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 888,39

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	766,40	121,987	13,73
2 -	740,08	148,313	16,69
3 -	1.008,97	120,581	13,57
4 -	1.118,67	230,278	25,92
5 -	606,90	281,491	31,69
6 -	1.423,19	534,803	60,20
7 -	554,52	333,871	37,58

Data: 08/12/2025

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXXT-3UQA3-VBZ6M-86UQK



Helcio Kronberg

1/3

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

Ident: Benfeitoria Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Santa Catarina Nº: 90 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Ivaiporã Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00
Taxa de administração da obra (%): 11,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

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): 30,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 60,00
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,26

Fator de depreciação (decimal): 0,3474

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: 08/12/2025
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 480,20
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.508,74

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): 480,20

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 (%);

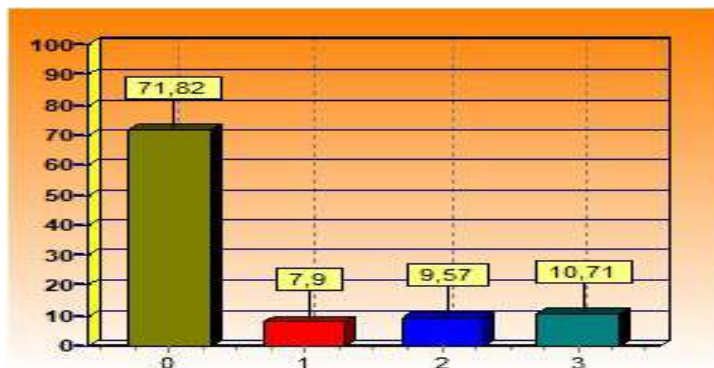
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % 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\$): 582.661,93

quinhentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e um reais e noventa e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/12/2025

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

FOTOS

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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK



KRON
LEILÕES



ANEXO CROQUI

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





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: PJXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK

KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXXT-3UQA3-VBZ6M-86UQK





MUNICIPIO DE IVAIPORA
Paraná
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 84	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 1-0000084
Distrito: 01	Setor: 001	Quadra Inscrição: 0000
Quadra Fiscal: 10	Lote Inscrição: 0084	Unidade: 001
Lote Fiscal: 5 E 6		

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-001-0000-0084-001

Logradouro: [230] RUA SANTA CATARINA, Nº 90

Complemento

Bairro: [1] CENTRO CEP: 86870-000

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:

Cartório:

Livro:

Folha:

INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado:

Ano Alíquota Progressiva:

Data de Inclusão:

Data de Alteração:

Tipo de Lote:

Não

0

09/03/2015

Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote:

Área Útil do Lote:

Área Privativa:

Área Comum:

Profundidade:

546,85 m²

546,85 m²

0,00 m²

0,00 m²

24,00 m²

Valor Venal Territorial R\$: 0,00 Valor Venal Predial R\$: 351.126,52 Valor Venal Imóvel R\$: 351.126,52

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [5087] MILTON ANTONIO COLUSSI

CPF/CNPJ: 042.457.769-00

RG:

Tipo de Pessoa: Física

Endereço: RUA SANTA CATARINA, Nº 90

Complemento:

Cidade: IVAIPORA/PR

Contato: MILTON ANTONIO COLUSSI

Telefone Residencial:

Telefone Celular: (43) 99950-9506

Bairro: CENTRO

CEP: 86870-000

E-mail:

Telefone Comercial:

Fone Fax:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
	22,40	RUA SANTA CATARINA	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

COLETA DE LIXO

1 - SIM

ILUMINACAO

1 - SIM

PAVIMENTACAO

1 - 164,00

LIMPEZA PUBLICA

1 - Sim

Zona Fiscal

1 - Zona Fiscal 1

SEGMENTOS

Sequência: 1

Tipo: 1 - SEGMENTO DO IMÓVEL

Situação:

TIPO CONSTRU

- 31

TIPO CONSTRU

- 31

Área Construída: 345,30 m²

Área Coberta: 0,00 m²

Área Descoberta: 0,00 m²

Área Não Lançada: 0,00 m²

Sequência: 2

Tipo: 1 - SEGMENTO DO IMÓVEL

Situação:

TIPO CONSTRU

- 31,00

TIPO CONSTRU

- 31,00

TIPO CONSTRU

- 31

Área Construída: 134,90 m²

Área Coberta: 0,00 m²

Área Descoberta: 0,00 m²

Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:

0,00 m²

Área Coberta Tributada:

0,00 m²

Área Coberta Não Tributada:

0,00 m²

Histórico Área Descoberta:

0,00 m²

Área Descoberta

0,00 m²

Área Descoberta Não

0,00 m²

Histórico Área Total Construída:

480,20 m²

Área Total Tributada:

0,00 m²

Área Total Não Tributada:

0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção

1 NORMAL

OBSERVAÇÕES

Sequência Observação

1 Alvará de construção de nº. 38/2015, com área de edificação de 480,20 m², conf. prot. de nº. 3611/2014.

2 Quadra 10 Lote 5 E 6



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO

ALCEBÍADES ALVES
OFICIAL VITALÍCIO

NÚMERO

MATRÍCULA- 19.158/1.

01

DATA- 11 de Julho de 1.985-:

IMÓVEL-: Parte dos lotes nºs 05 e 06- da quadra nº 10(dez)- com a área de 546,85m2- Situated no quadro urbano desta cidade, município e comarca. com os seguintes limites e confrontações-: AO NORTE- Divide com a data de nº 04 com 30,00 metros, NA FACE LESTE- Divide com a Rua Santa Catarina com - 26,39 metros. NA FACE SUL- Divide com a data de nº 6-A com - 30,00 metros, NA FACE OESTE- Divide com a data de nº 08 com 14,06 metros.

PROPRIETÁRIO-: FRANCISCO LEANDRO DE MELLO- brasileiro, casado, do comércio residente em Apucarana-Pr- T-A- 10.896- do R-I-Pitanga-Pr-:

R-1-M- 19.158- PROT nº- 71.169 de 11/07/1.985-:

DATA-: 11 de Julho de 1.985-:

TRANSMITENTES- O ESPOLIO DE FRANCISCO LEANDRO DE MELLO homo logado por sentença prolatada em data de 23 de Fevereiro - de 1.983- assinado pelo Dr. Ronaldo Negrão- Juiz de Direito desta dilação da comarca de Apucarana-Pr.

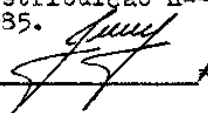
ADQUIRENTE-: GENY DE MELLO FAIAD- brasileira, casada, professora, residente e domiciliada na cidade de Apucarana-Pr- TÍTULO- FORMAL DE PARTILHA- FORMA DO TÍTULO-DATA E SERVEN - TUÁRIO-: Formal de Partilha expedido nos autos nºs 70/83 de 23 de Fevereiro de 1.983, assinado pelo Dr. Ronaldo Negrão - Juiz de Direito desta comarca. Valor de Cr\$- 4.849.400- CONDIÇÕES-: Às da Partilha- SISA-: 2957027-1- expedido em data de 02/02/1.983 no valor de Cr\$-320.000- e 2919330-1- expedido em 04/02/1.983 no valor de Cr\$- 244.000- Apresentou certidão de quitação de tributos municipais. Distribuição nº- 136/83- Dou Fe, em data de 11 de Julho de 1.985. OFICIAL.

R-2-M-: 19.158- PROT nº- 74.113 de 17/12/1.985-

DATA-: 17 de Dezembro de 1.985-

TRANSMITENTES-: DOADORES- JOÃO DIOGO FAIAD- contador(C.I / = RG nº 357.277-Pr, e sua mulher D^a GENY DE MELLO FAIAD, do lar, (C I- 1.360.220-Pr-) ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Apucarana-Pr. matriculados no CPF/- MF- 128.985.629/04- sendo que ele neste ato está por ela - representado, nos termos da procuração passada nas notas do tabelionato da cidade de Apucarana-Pr, no livro nº 152 as fls nº 204.

ADQUIRENTE-DONATÁRIOS- FRANCISCO ANIS FAIAD- brasileiro,/=

/= continua=/




/= continuação/=

FLS.

Olvos

solteiro, menor púbere, bancário, residente e domiciliado na cidade de Apucarana-Pr, portador da cédula de Identidade RG nº 2.183.987-Pr- e do CPF/MF- 495.976.049/49- JAMILE CONCEIÇÃO FAIAD- brasileira, estudante, solteira, menor púbere, residente na cidade de Apucarana-Pr, portadora da Identidade RG nº 3.737.653-1- Pr, e do CPF/MF- 468.211.129/91 e JOÃO MARCOS FAIAD- brasileiro, nascido na cidade de Apucarana-Pr, aos 28/07/1.971, estudante, menor impubere, filho de Joao Diogo Faiad e Geny de Mello Faiad, residente na cidade de Apucarana-Pr, portador da certidão de nascimento nº 57.700- livro 50 fls 190 do Cartório de Registro Civil de Apucarana-Pr, e do CPF/MF- 128.985.629/04- sendo que este esta representado, e aqueles assistidos por sua mãe D^a Geny de Mello Faiad, já qualificada acima. TITULO- Doação com reserva de Usufruto Vitalício. FORMA DO TITULO- DATA E SERVENTUÁRIO-: Escritura Pública, lavrada em data de 22 de Janeiro de 1.985 nas notas do tabelionato da cidade de Apucarana-Pr, Sr. Iêdo Marques- as fls nº 393 do livro nº 184- Valor de Cr\$- 12.000.000- CONDIÇÕES- A presente escritura é feita com Reserva de Usufruto Vitalício a favor dos doadores, conforme R-3- abaixo. Juntamente com as demais condições estipuladas no corpo da Escritura. SISA GR-4-ITBI- expedido em data de 17/12/1.985- sob nº 1738- no valor de Cr\$- 1.968.660- Certidão negativa nº 1.321/85 expedida pela Prefeitura Municipal local. Certidão negativa nº 616/85. expedida pela A.R. local. Isento da guia imobiliária: distribuição nº- 184/85. Dou Fé, em data de 17 de Dezembro de 1.985. OFICIAL. "-

R-3-M- 19.158- PROT nº-74.114 de 17/12/1.985-

DATA-: 17 de Dezembro de 1.985-:

OUTORGANTES- FRANCISCO ANIS FAIAD- e outros acima citados e qualificados.

USUFRTUÁRIOS-: JOAO DIOGO FAIAD e GENY DE MELLO FAIAD acima citados e qualificados. TITULO- Usufruto, FORMA DO TITULO- DATA E SERVENTUÁRIO-: Escritura Pública, com Reserva de Usufruto Vitalício, lavrada nas notas do tabelionato da cidade de Apucarana-Pr, Sr. Iêdo Marques- as fls nº 393 do livro nº 184- em data de 22 de Janeiro de 1.985. CONDIÇÕES- Os doadores reservam para si o usufruto do imóvel acima descrito, de forma reversível e vitalícia desse mesmo bem, o que quer dizer que, pelo falecimento de um deles doadores o usufruto passará integralmente para o conjugue. Juntamente com as demais condições estipuladas no corpo da Escritura. Dou Fé, 17/12/1.985. 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: PJVR8 ZCZUE 39977 5L3UD

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: P.JXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO

Alcebiades Alves
OFICIAL VITALÍCIO

NÚMERO	FLS.
MATRICULA.- 19.158	02
DATA: 11 de julho de 1.985.-	
AV-1-R-3-MAT-19.158-PROT-83.135-de 13-04-87.- DATA.-13 de abril de 1.987.-Certifico que foi efetuado hoje/ e averbação de uma escritura Pública lavrada em data de 13 / de fevereiro de 1.986, nas notas do 1º tabelionato desta cidade de Sr. João Maria Rocha, as fls. 292 a 294 do livro 203.0 qual requer o cancelamento do usufruto objeto do registro acima,- em virtude do falecimento do usufrutuário JOÃO DIOGO FAIAD,- conforme atestado de obito nº 5056-fls.173 vs-livro 07-9.-/ do Certório de Registro Civil de Apucarana Pr. Ficando desta forma cancelado o usufruto vitalício objeto do R-3 acima. E comó desistente Usufrutuária.-GENY DE MELLO FAIAD.-Dou fé Em data de 13-04-87.-	
R-4-MAT-19.158-PROT-83.136-de 13-04-87.- DATA.-13 de abril de 1.987.- TRANSMITENTE.-FRANCISCO ANIS FAIAD, solteiro, advogado, RG.2.// 185.987 PR e CPF.495.976.049-49-JAMILE CONCEIÇÃO FAIAD, brasilei- leira, maior emancipada, conforme escritura Pública de emanci- peção lavrada no 1º tabelionato de Apucarana Pr. livro 188, // as fls. 313, estudante, RG.3.737.653-1-PR e CPF.468.211.129-91 JOÃO MARCOS FAIAD, menor impubere com 14 anos de idade, nasci- do aos 28-07-1.971 em Apucarana Pr. portador de certidão de / nascimento nº 57.700, livro 50, as fls. 190 do CRC de Apucara- na Pr. e CPF.128.985.629-04, neste ato representado por sua / mãe Geny de Mello Faiad, brasileira, viúva, professora, portado- ra do RG. 1.360.220-PR e CPF.599.245.199-49 nos termos do al- vará de autorização protocolado sob nº 03/86 do juiz de Di- reito da Comarca de Pucarana Pr. ADQUIRENTE.-MILTON ANTONIO COLUSSI, brasileiro, casado, do co- mércio, residente e domiciliado neste cidade, RG.725.990-PR e / CPF-042.457.769-00.-TÍTULO.-Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO- DATA E SERVENTUÁRIO.-Escritura Pública lavrada, em data de 13 de fevereiro de 1.986, nas notas do 1º tabelionato desta cidade de Sr. João Maria Rocha, as fls. 292 a 294, livro 203, valor de R\$ 320.000,00.-CONDIÇÕES.-As da escritura.-SISA-GR-4-ITBI- sob nº 253-expedido em data de 01 de abril de 1.987, no va- lor de CZ\$ 6.400,00. Certidão negativa da Prefeitura Municipi- pal sob nº 217/87.-Isento da guia Imobiliária e Distribuição nº 16/87. Dou fé. Em data de 13 de abril de 1.987.-	
OFICIAL.	

continua no verso . . .

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: PJV8R ZCZUE 39977 5L3UD

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: P.JXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK



FLS.

02V.º

R-05- MAT. 19.158- PROT. 143.383 de 11/02/2.003.-/

DATA:-11 de Fevereiro de 2.003. - **HIPOTECA.**

OUTORGADO CREDOR:- ESTADO DO PARANÁ, representado nos termos do art. 1.º do Decreto Estadual n.º 3764/2001, pela **AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na rua Vicente Machado, n.º 445, 4.º andar, Centro, Curitiba, Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.584.906/0001-99, neste ato representada por seu Diretor Vice Presidente, Francisco Assis Calmon de Britto Filho, brasileiro, solteiro, advogado, CI.RG n.º 11.485.081-SSP/SP, CPF/MF sob n.º 029.851.328-51, residente e domiciliado na rua Marta Kateiva de Oliveira, n.º 229, Bairro Pilarzinho, Curitiba, Pr; e Diretor de Operações com o Setor Público, Júlio César Morateli Ribeiro, brasileiro, casado, bancário, CI.RG 1.103.420-SSP/PR, CPF/MF sob n.º 299.714.389-68, residente e domiciliado na rua Manoel Eufrázio, n.º 634, apartamento n.º 1004, na cidade de Curitiba,Pr e como **DEVEDOR ANUENTE:- GERVÁSIO LOURENÇO**, brasileiro, viúvo, agropecuarista, CI.RG n.º 558.147-8-SSP/PR, CPF/MF sob n.º 091.496.199-34, residente e domiciliado na Avenida Tancredo Neves, n.º 3.120, nesta cidade de Ivaiporã, Paraná.

OUTORGANTE DEVEDOR ASSUNTOR E HIPOTECANTE:- MILTON ANTONIO COLUSSI e sua esposa **CÉLIA LONGO COLUSSI**, brasileiros, casados pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, ele comerciante, CI.RG. n.º 725.990-SSP-PR, CPF/MF sob n.º 042.457.769-00, ela do lar, filha de Vencio Longo e Hermínia Satorato Longo, CPF/MF sob n.º 038.266.989-40, residentes e domiciliados na rua Ceará, n.º 2.940, nesta cidade de Ivaiporã-PR.

TÍTULO: - Confissão e Assunção de Dívida, com Substituição de Garantia Hipotecária, e Re-Ratificação à Escritura Pública de Instituição de Garantia Hipotecária a Contratos de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real Finame.**FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIA:-** Escritura Pública, lavrada em data de 04/12/2002, nas notas do 5.º Tabelionato de Notas da cidade de Curitiba, Pr, Alfredo Braz, às fls 068 à 075 do livro 915-NA. **VALOR DA DÍVIDA:-** R\$ 36.003,00 (trinta e seis mil e três reais).**FORMA DE PAGAMENTO E VENCIMENTO:-** O valor foi parcelado em 40(quarenta) parcelas, sendo 04(quatro) meses de carência, a contar de 17/10/2.001, e 36(trinta e seis) parcelas de amortização, vencendo-se a primeira parcela em 15/02/2.002 e a última em 15/01/2005 **JUROS:-** 3,00% ao ano.**GARANTIA:-** Vinculam em hipoteca de **PRIMEIRO GRAU**, o imóvel acima descrito.**CONDIÇÕES:-** Às constantes no corpo da Escritura. Guia de Recolhimento do FUNREJUS, recolhido em data de 16/02/2.003, no valor de R\$ 72,00. Documentos arquivados neste Ofício sob n.º 02/03.Isento Distribuição.**EMOLS VRC:-** 3.872,00- R\$ 406,56 – CPC - R\$ 4,90. Dou. fê. Em data de 11 de Fevereiro de 2.003.

Aicebiades Alves Filho

Func. Jurt.º
MRAS.

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: PJVR8 ZCZUE 39977 5L3UD

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: PJXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK



LIVRO Nº2

REGISTRO
GERAL



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de Ivaiporã - Estado do Paraná

ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO

Matrícula
19.158

Folha
3

de _____ de 20__

Oficial, *Gisele Alves*

AV-06-MAT. 19.158 - PROT. 149.304 de 17/05/2.005./

DATA: 17 de Maio de 2.005. **BAIXA./**

Conforme Autorização de cancelamento expedido pela **AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ S/A**, de Curitiba, PR, devidamente assinado por seus administradores em data de 25/04/2.005. Procedo o cancelamento do R-05 acima. Documentos arquivados neste Ofício sob n.º 05/2.005. **EMOLS - 6,30.** Dou fé. Em data de 17 de Maio de 2.005.

Alcebiades Alves Filho.

Func. Jurt.º
KSB

R-07-MAT. 19.158 - PROT. 200.389 de 10/05/2.016./

DOAÇÃO./

OUTORGANTES DOADORES: MILTON ANTONIO COLUSSI e sua esposa CELIA LONGO COLUSSI, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6.515/77, ele brasileiro, aposentado, CI.RG nº 725.990/PR, CPF/MF nº 042.457.769-00, ela brasileira, aposentada, CI.RG nº 10.239.435-6/PR, CPF/MF nº 038.266.989-40, residentes à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR.

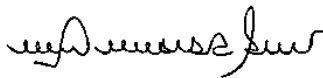
OUTORGADOS DONATÁRIOS: AILTON COLUSSI, brasileiro, empresário, CI.RG nº 3.500.623-0/PR, CPF/MF nº 521.334.869-68, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSANGELA DAGMAR BOLETI COLUSSI, brasileira, empresária, CI.RG nº 6.174.963-2/PR, CPF/MF nº 881.806.039-20, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 05, Ivaiporã PR; SOLANGE APARECIDA COLUSSI BAGGIO, brasileira, agricultora, CI.RG. nº 4.052.534-3/PR, CPF/MF nº 005.979.529-81, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ADELINO BAGGIO, brasileiro, agricultor, CI.RG. nº 3.570.512-0/PR, CPF/MF nº 514.394.099-00, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 01, Ivaiporã, PR; ALTAIR COLUSSI, brasileiro, empresário, CI.RG nº 3.535.866-8/PR, CPF/MF nº 480.341.939-68, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA NEUSA DE ANDRADE COLUSSI, brasileira, empresária, CI.RG nº 3.394.182-0/PR, CPF/MF nº 451.326.829-87, residente à Rua Mato Grosso, nº 595, Ivaiporã, PR; e MILTON ANTONIO COLUSSI FILHO, brasileiro, solteiro, comerciante, C.I.RG nº 4.594.069-1/PR, CPF/MF nº 556.782.549-87, residente à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR.
TÍTULO: Doação com Reserva de Usufruto. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura Pública, lavrada em data de 08/05/2.013, nas notas
Continua no verso



Folhas **3vº**

da 2ª Serventia Notarial de Ivaiporã, PR, Hamilton Alves Chaves da Conceição, às fls. 056 à 058, do livro nº 87-E. **VALOR:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **CONDIÇÕES:** Fica reservado o Usufruto Vitalício à favor de **MILTON ANTONIO COLUSSI** e sua esposa **CELIA LONGO COLUSSI**, acima citados e qualificados; Pelos Outorgantes Doadores, foi dito que, além do imóvel ora doado, possuem outros bens e rendimentos que suprem a sua manutenção, de conformidade com o Artigo 1.175 do Código Civil Brasileiro, juntamente com as demais condições estipuladas no corpo da Escritura. **GR-PR** (doação), com a base de cálculo de R\$ 150.000,00, recolhida em data de 07/05/2013, no valor de R\$ 6.000,00. Certidão Positiva com Efeito Negativo da Prefeitura Municipal de Ivaiporã, PR, sob nº 14142/2016. Inscrição Cadastral sob nº 01-001-0000-0084-001. **FUNREJUS** sob nº 13024001500112772, recolhido em data de 07/05/2013, no valor R\$ 600,00. Emitida **DOI**. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 05/2.015. Isento Distribuição. **EMOLS** 4.312,00 - **VRC** R\$ 784,78 - **CPC** R\$ 7,14 - **SELO** R\$ 4,40. Dou fé. Em data de 02 de Junho de 2.016.

Mara Regina Alves da Silva.

 Func. Jurtª
APSC.

R-08-MAT. 19.158 - PROT. 200.389 de 10/05/2.016./

USUFRUTO VITALÍCIO./

NÚ PROPRIETÁRIOS: **AILTON COLUSSI**, brasileiro, empresário, CI.RG nº **3.500.623-0/PR**, CPF/MF nº **521.334.869-68**, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSANGELA DAGMAR BOLETI COLUSSI**, brasileira, empresária, CI.RG nº **6.174.963-2/PR**, CPF/MF nº **881.806.039-20**, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 05, Ivaiporã PR; **SOLANGE APARECIDA COLUSSI BAGGIO**, brasileira, agricultora, CI.RG. nº **4.052.534-3/PR**, CPF/MF nº **005.979.529-81**, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ADELINO BAGGIO**, brasileiro, agricultor, CI.RG. nº **3.570.512-0/PR**, CPF/MF nº **514.394.099-00**, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 01, Ivaiporã, PR; **ALTAIR COLUSSI**, brasileiro, empresário, CI.RG nº **3.535.866-8/PR**, CPF/MF nº **480.341.939-68**, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA NEUSA DE ANDRADE COLUSSI**, brasileira, empresária, CI.RG nº **3.394.182-0/PR**, CPF/MF nº **451.326.829-87**, residente à Rua Mato Grosso, nº 595, Ivaiporã, PR; e **MILTON ANTONIO COLUSSI FILHO**, brasileiro, solteiro, comerciante, C.I.RG nº **4.594.069-1/PR**, CPF/MF nº **556.782.549-87**, residente à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR.

USUFRUTUÁRIOS: **MILTON ANTONIO COLUSSI** e sua esposa **CELIA LONGO COLUSSI**, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6.515/77, ele brasileiro, aposentado, CI.RG nº **725.990/PR**, CPF/MF nº **042.457.769-00**, ela brasileira, aposentada, CI.RG nº **10.239.435-6/PR**, CPF/MF nº **038.266.989-40**, residentes à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR. **TÍTULO:** Doação com Reserva de Usufruto. **FORMA DO TÍTULO, DATA E**
Continua fls. n.º 4



LIVRO Nº2

REGISTRO
GERAL



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de Ivaiporã - Estado do Paraná

ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO

Matrícula

19.158

Folha

4

de

de 20

Oficial, *Gisele Alves*

SERVENTUÁRIO: Escritura Pública, lavrada em data de 08/05/2.013, nas notas da 2ª Serventia Notarial de Ivaiporã, PR, Hamilton Alves Chaves da Conceição, às fls. 056 à 058, do livro nº 87-E. **VALOR:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **ÔNUS:** Usufruto. **CONDIÇÕES:** Às constantes no corpo da Escritura. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 05/2.016. **EMOLS** 2.156,00 - **VRC** R\$ 392,39 - **CPC** R\$ 7,14 - **SELO** R\$ 4,40. Dou fé. Em data de 02 de Junho de 2.016.

Mara Regina Alves da Silva.

Mara Regina Alves da Silva Func. Jurtª
APSC.

AV-09-MAT. 19.158 - PROT. 200.391 de 10/05/2.016./

RENÚNCIA DE USUFRUTO./

Conforme Escritura Pública de Renúncia de Usufruto, lavrada em data de 10/05/2.016, nas notas da 2ª Serventia Notarial de Ivaiporã, PR, Hamilton Alves Chaves da Conceição, às fls. 031 e 032 do livro nº 104-E, devidamente assinada pelas partes contratantes. Procedo o cancelamento do **USUFRUTO VITALÍCIO**, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), constante no R-08 acima, em virtude da renúncia dos Usufrutuários **MILTON ANTONIO COLUSSI** e sua esposa **CELIA LONGO COLUSSI**, acima citados. **GR-PR**, recolhida em data de 10/05/2016, no valor total de R\$ 8.000,00. **FUNREJUS** sob nº 1526220-4, recolhido em data de 10/05/2016, no valor de R\$ 400,00. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 05/2.016. **EMOLS** 80,00 - **VRC** R\$ 14,56 - **SELO** R\$ 4,40. Dou fé. Em data de 02 de Junho de 2.016.

Mara Regina Alves da Silva.

Mara Regina Alves da Silva Func. Jurtª
APSC.

AV-10-MAT. 19.158 - PROT. 237.045 de 18/01/2023./

AVERBAÇÃO./

Conforme requerimento passado em Foz do Iguaçu, PR, em data de 19/01/2.023, assinado por **WELINGTON EDUARDO LUDKE**, brasileiro, casado, advogado, C.I.R.G nº 6.691.417-8/SSP/PR, CPF nº 030.065.529-03, residente e domiciliado à Avenida Paraná, nº 1.090, Sala 102, Foz do Iguaçu, PR, neste ato representando o requerente **FANG TIANBAO**, e como requerido **ALTAIR COLUSSI**. Procedo a averbação da Ação de Execução de Título Extrajudicial da parte ideal de 25% do imóvel, pertencente ao ora requerido, referente aos Autos nº 0032433-77.2022.8.16.0030, da 3ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu, PR - PROJUDI, conforme disposto no Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil. **VALOR:** R\$ 574.317,00 (quinhentos e setenta e quatro mil e trezentos e dezessete reais), incluindo os imóveis registrados sob nºs 4.088 e 32.247, deste

Segue no Verso

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: PJV88 ZCZUE 39977 5L3UD

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: P.JXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK



CNM 085076.2.0019158-25

Folhas 4vº

Serviço de Registro de Imóveis. Apresentou Certidão assinada digitalmente por Evelyn Corrêa Jaguszewski, Técnica Judiciária da 3ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu, PR, em data de 09/01/2.023. **FUNREJUS** sob nº 8881523-0, recolhido em data de 19/01/2.023, no valor de R\$ 1.148,63. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 01/2023. **EMOLS** R\$ 318,23 - **VRC** - 1.293,60. **Selo Digital:** F622V.pMqPX.kZbp9-Hycfd.r9rjT, Ivaiporã, PR, 20 de janeiro de 2023. Dou fé. **SP.**

ANA PAULA de S. C. BERTOTTI
EX. ICIAL SUBSTITUTA
IVAIPORÃ - PR

Oficial: Marco Antônio Pedrazzi Valentini

AV-12-MAT. 19.158 - PROT. 244.724 de 24/04/2024./

EX-OFÍCIO/

Procedo "Ex-Ofício", de acordo com o Artigo 213, I, "a" da Lei nº 6.015/1.973, esta averbação para corrigir a numeração dos atos na presente Matrícula. Tendo em vista a existência do AV-1-R-3, protocolo nº 83.135, a numeração correta seguirá a ordem posterior a presente averbação. Isento de **Emolumentos** nos termos do art. 3º, IV da Lei Federal nº 10.169/2000. **Selo Digital:** SFRII.eJFuP.RusNv-KEYme.F622q, Ivaiporã, PR, 29 de abril de 2024. Dou fé. **KSMF.**

ANA PAULA de S. C. BERTOTTI
EX. ICIAL SUBSTITUTA
IVAIPORÃ - PR

Oficial: Marco Antônio Pedrazzi Valentini

R-13-MAT. 19.158 - PROT. 244.698 de 23/04/2024./

PENHORA./

Conforme Termo de Penhora, datado de 15/04/2024, expedido nos Autos nº 0032433-77.2022.8.16.0030, de Execução de Título Extrajudicial, assinado digitalmente pelo Dr. Marcos Antonio de Souza Lima, M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu, PR - PROJUDI, em que é exequente: **FANG TIANBAO**, e executado: **ALTAIR COLUSSI**. Procedo o Registro da Penhora da **parte ideal de 25%**, ou seja, **136,7125 m²** do imóvel acima, pertencente ao executado, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 574.317,00 (quinhentos e setenta e quatro mil e trezentos e dezessete reais), devidos ao exequente acima referido. Documentos arquivados digitalmente vinculados ao protocolo. **EMOLS** R\$ 358,33 - **VRC** 1.293,60 - **SELO RI2** R\$ 8,00 - **PRENOTAÇÃO** R\$ 2,77 - **SELO RI3** R\$ 0,25 - **ARQUIVAMENTO** R\$ 1,94 - **SELO RI3** R\$ 0,25. **Selo Digital:** SFRII2.f5bbv.Rlfe-dQQZk.F622q, Ivaiporã, PR, 29 de abril de 2024. Dou fé. **KSMF.**

ANA PAULA de S. C. BERTOTTI
EX. ICIAL SUBSTITUTA
IVAIPORÃ - PR

Oficial: Marco Antônio Pedrazzi Valentini

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 Lei n.º 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/75, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º 19.158, fotocopiada em sua íntegra e servirá como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.**

Ivaiporã, 29 de abril de 2024
Certidão emitida às 15:06:19



Certidão de Inteiro Teor R\$ 0,00
Selo R\$ 0,00
ISS: R\$ 0,00
FUNREJUS: R\$ 0,00
FUNDEP: R\$ 0,00
TOTAL = R\$ 0,00

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 08.507-6
e o código de verificação do documento: **MG1RNR**
Consulta disponível por 30 dias



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/projudf/> - Identificador: PJVR8 ZCZUE 39977 5L3UD

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/projudf/> - Identificador: PJXXT 3UQA3 VBZ6M 86UQK