



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê	22657
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Avenida Clarice de Lima Castro, 255 - Apto. 22 - Bloco 11 - Residencial Abel Chimentão - Nova Olinda - Londrina / PR - 86073-310		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	18

Metragens

Área Terreno Total (m ² ou ha)	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m ²)*: *Somente averbada	Matrícula:	45,52
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		45,52



Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
 Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
 Na matrícula não menciona a existência de vaga de garagem, para o presente laudo consideramos sem vaga.

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado:	R\$ 95.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 70.000,00	% Desc:	-26,32%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 95.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 70.000,00	% Desc:	-26,32%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses				
Validade do Laudo	1 ano				

Data do laudo:	18/03/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	18/03/2025		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 95.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 228,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	9,70%	ao ano
Total 1		0,47% ao mês	Total 2		0,77% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,24% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24

Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

74% R\$ 70.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo
Nível de Demanda:	Alto	médio/alto	médio	X	médio/baixo	baixo
Absorção:	Rápida	normal/rápida	normal	X	normal/difícil	difícil
Desempenho Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	X	normal/recessivo	recessivo

Considerações



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	Banco Santander Brasil
PROPRIETÁRIO:	Banco Santander (Brasil) S/A
OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda e Liquidação Forçada
DOSSIÊ:	22657
VISTORIA:	18/03/2025
ENDEREÇO:	Avenida Clarice de Lima Castro, 255
COMPLEMENTO:	Apto. 22 - Bloco 11
EMPREENDIMENTO:	Residencial Abel Chimentão
BAIRRO:	Nova Olinda
CIDADE:	Londrina
ESTADO:	PR
TIPO:	Apartamento

MARÇO / 25

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos), Parte 3 (Imóveis Rurais) e baseia-se:

- Em informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 18/03/25.
- Documentação fornecida pelo contratante anexa ao laudo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas. A Valory garante não ter controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões relacionadas a investimentos no imóvel, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, lucros e despesas projetadas serão efetivamente realizados.

Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte de órgão municipais, estaduais ou federais. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram fornecidas para nós pelo contratante, não fazendo parte do escopo deste laudo a realização de uma validação de tais informações. Desta maneira, ao adotá-las como base, a Valory presume sua veracidade e exequibilidade, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe ao contratante a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

Endereço:	Avenida Clarice de Lima Castro, 255 - Apto. 22 - Bloco 11 - Residencial Abel Chimentão		
Bairro:	Nova Olinda	Cidade:	Londrina
UF:		PR:	

2.1 - Características da Região

Uso Predominante

- Residencial Unifamiliar
 Residencial Multifamiliar
 Comercial / Serviços
 Industrial
 Rural

Padrão da Região

- Alto
 Médio-Alto
 Médio
 Médio-Baixo
 Baixo

Infraestrutura

- Água Esgoto Sanitário Energia Iluminação Pública
 Pavimentação Esgoto Pluvial Telefone Poço
 Fossa Gás Canalizado

Restritivos

- Favela
 Córrego / Rio
 Risco Ambiental
 Sujeito a enchente
 Invasão

Serviços Públicos e Comunitários no Entorno

- Rede Bancária Aeroporto Shopping Center Escola
 Lazer Parque Segurança Ônibus
 Centro Comercial Coleta de Lixo Clínica / Hospital Metrô

2.2 - Características do Logradouro Principal

Pavimentação

- Asfalto
 Anti-pó
 Concreto
 Paralelepípedo
 Terra
 Lajota
 Cascalho
 Bloco Sextavado / Paver

Via de Acesso

- Arterial ou Principal
 Coletora ou Secundária
 Local
 Rodovia
 Vicinal

Mãos de Direção

- Dupla
 Única

Perfil

- Em nível
 Em desnível

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1 - Aspectos Físicos

Topografia

- Plano
- Aclive
- Declive
- Acidentado

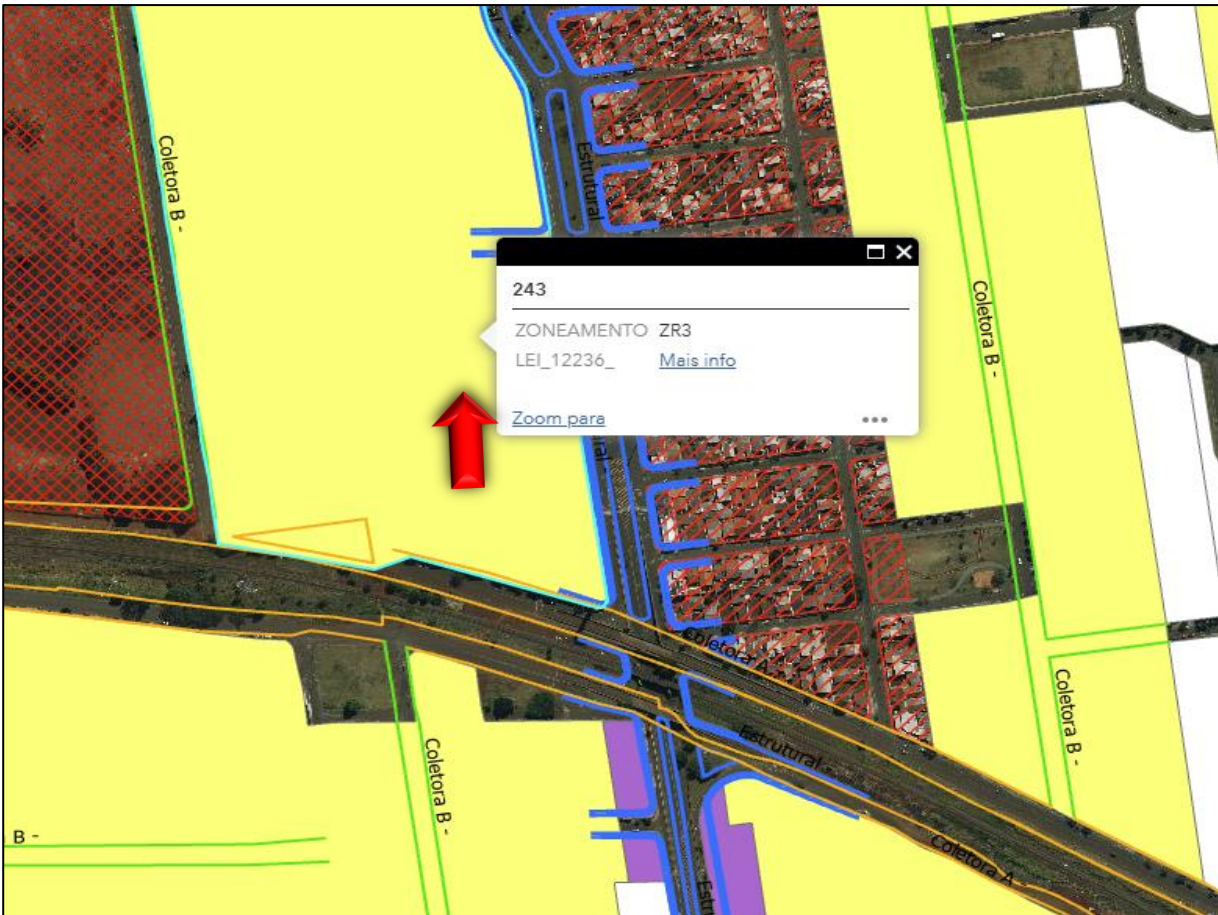
Superfície

- Seco
- Alagável
- Brejoso

Área

Matrícula	IPTU	Outros
18.007,79 m ²	-	-

3.2 - Zoneamento



4. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.1 - Aspectos Físicos

Identificação	Área Privativa (m ²)	Área Total (m ²)	Área Privativa Descoberta (m ²)	Fração Ideal
Apto. 22 - Bloco 11	45,52	51,53 m ²		0,004113
Total	45,52	51,53 m²		0,004113

4.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, além da seguinte situação paradigma:

Padão de Acabamento: Apartamento Simples sem elevador

Idade aparente: 18 anos

Estado de Conservação: Reparos simples

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Performance Percebida

- Aparentemente Aquecido
- Sem Destaque
- Aparentemente Reccessivo

Liquidez Inferida para o Imóvel

- Provavelmente Alta
- Sem Destaque
- Provavelmente Baixa

Nível de Ofertas no Segmento

- Aparentemente Alta
- Sem Destaque
- Aparentemente Baixo

6 - AVALIAÇÃO

6.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2019 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

6.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

6.3 - Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adota-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%.

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados pelo IBAPE-SP, a qual faz correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N Sinduscon.

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

6.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

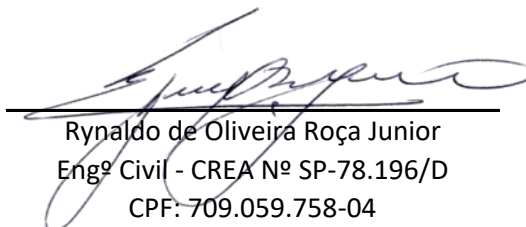
Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

7. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78.196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba - PR, 18/mar/25

ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 1



Empreendimento: Residencial Abel Chimentão	
Endereço: Avenida Clarice de Lima Castro, 255 - Nova Olinda - Londrina / PR	
Complemento: 2º Andar	CEP: 86073-310
Fonte: GLUCK&GOMES Imobiliária	Tel: (43) 3398-9262
Valor: R\$ 130.000,00	Status: Oferta
Características	
Área privativa: 45,52 m ²	Área Total: -
Idade Aparente: 15 anos	Conservação: Regular
Vida Útil Padrão: 60 anos	Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador
Dormitórios: 2	Suítes: - Vagas: 0
Observações	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada.	

Elemento Comparativo 2



Empreendimento: Residencial Abel Chimentão	
Endereço: Avenida Clarice de Lima Castro, 255 - Nova Olinda - Londrina / PR	
Complemento: 4º Andar	CEP: 86073-310
Fonte: Imobstore Imobiliária	Tel: (43) 3028-5858
Valor: R\$ 160.000,00	Status: Oferta
Características	
Área privativa: 55,00 m ²	Área Total: 69,00 m ²
Idade Aparente: 15 anos	Conservação: Regular
Vida Útil Padrão: 60 anos	Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador
Dormitórios: 2	Suítes: - Vagas: 0
Observações	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada.	

Elemento Comparativo 3



Empreendimento: Residencial Abel Chimentão	
Endereço: Avenida Clarice de Lima Castro, 255 - Nova Olinda - Londrina / PR	
Complemento: -	CEP: 86073-310
Fonte: Amplie Imobiliária	Tel: (43) 3398-9262
Valor: R\$ 155.000,00	Status: Oferta
Características	
Área privativa: 47,00 m ²	Área Total: -
Idade Aparente: 10 anos	Conservação: Regular
Vida Útil Padrão: 60 anos	Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador
Dormitórios: 2	Suítes: - Vagas: 0
Observações	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada.	

Elemento Comparativo 4



Empreendimento: Residencial Carlos Machado	
Endereço: Avenida Clarice de Lima Castro, 455 - Nova Olinda - Londrina / PR	
Complemento: 1º Andar	CEP: 86073-310
Fonte: Imobiliária Perez	Tel: (43) 3376-7500
Valor: R\$ 155.000,00	Status: Oferta
Características	
Área privativa: 50,00 m ²	Área Total: -
Idade Aparente: 15 anos	Conservação: Regular
Vida Útil Padrão: 60 anos	Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador
Dormitórios: 2	Suítes: - Vagas: 0
Observações	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada.	

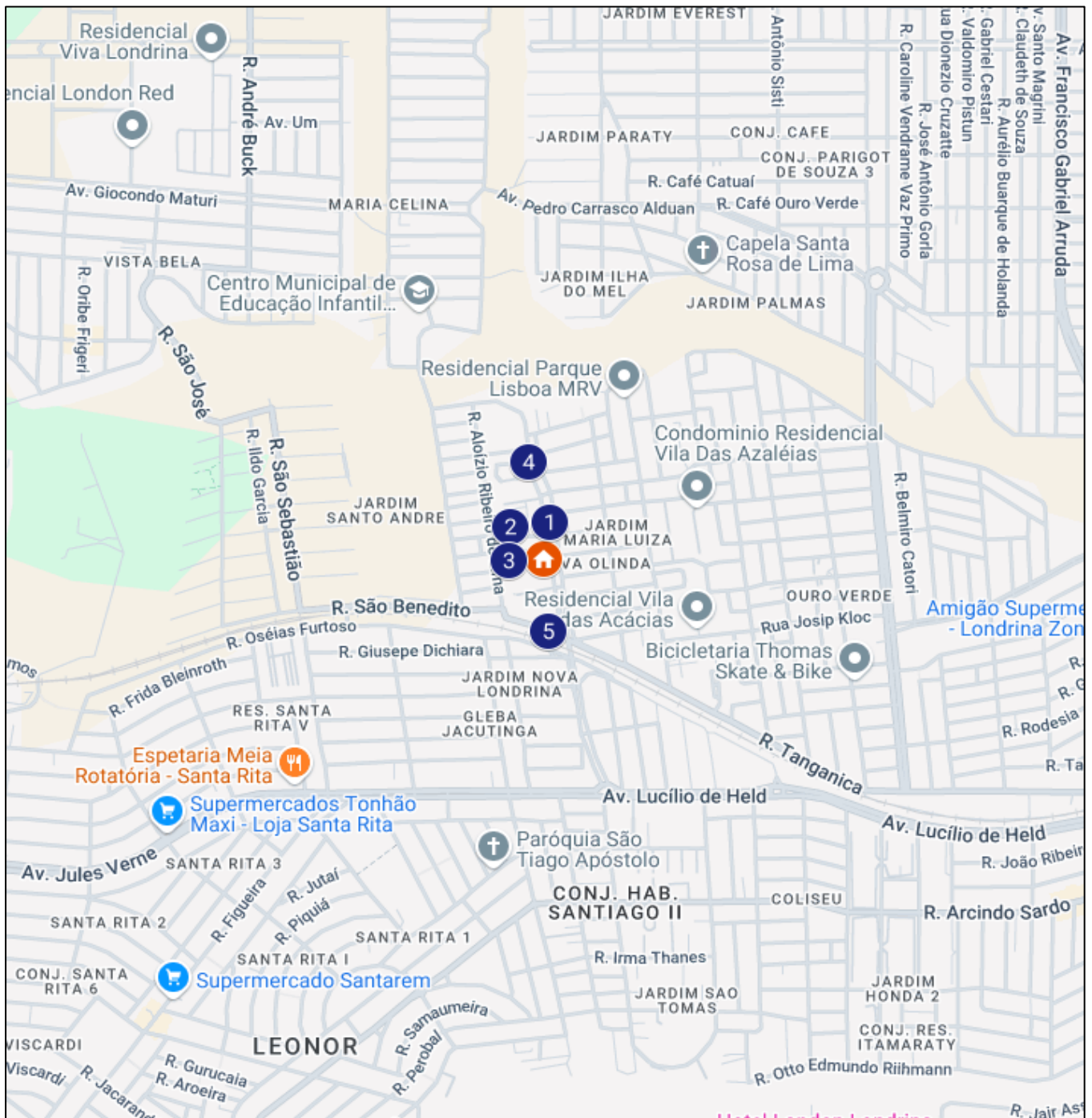
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 5



Empreendimento: Edifício Residencial	
Endereço: Rua André Kemmer, 65 - Nova Olinda - Londrina / PR	
Complemento: 2º Andar	CEP: 86073-400
Fonte: Imobiliária Inglaterra	Tel: (43) 3341-3010
Valor: R\$ 185.000,00	Status: Oferta
Características	
Área privativa: 45,00 m ²	Área Total: -
Idade Aparente: 10 anos	Conservação: Entre novo e regular
Vida Útil Padrão: 60 anos	Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador
Dormitórios: 2	Suítes: - Vagas: 1
Observações	
Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e sacada.	

Croqui



MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

Id.	Status	Valor do Imóvel (R\$)	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Oferta	Fatores							Σ Fator	Valor Unitário Saneado (R\$/m²)
						Área	Padrão	Estado de Conservação	Local	Andar	Vagas	-		
Aval.	-	-	45,52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01	Oferta	130.000,00	45,52	2.855,89	0,80	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1.936,41
02	Oferta	160.000,00	55,00	2.909,09	0,80	1,05	1,00	0,85	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	2.038,65
03	Oferta	155.000,00	47,00	3.297,87	0,80	1,01	1,00	0,80	1,00	0,99	1,00	1,00	0,80	2.115,71
04	Oferta	155.000,00	50,00	3.100,00	0,80	1,02	1,00	0,85	1,00	1,01	1,00	1,00	0,88	2.185,62
05	Oferta	185.000,00	45,00	4.111,11	0,80	1,00	1,00	0,79	1,00	1,00	0,90	1,00	0,69	2.253,05

Antes do Tratamento	
Elementos:	5
Média:	3.254,79
Desvio Padrão:	509,35
Coef. de Variação:	15,65%

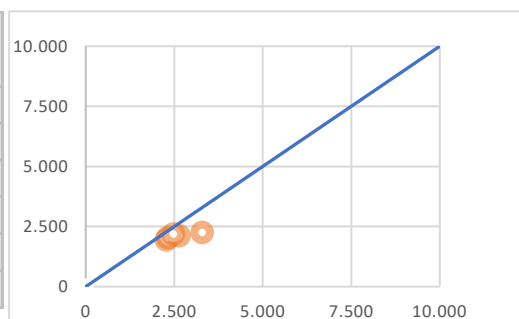
Após o Tratamento	
Elementos:	5
Média:	2.105,89
Desvio Padrão:	123,85
Coef. de Variação:	5,88%

Saneamento Amostral	
Amostras Consideradas	5
Limite Superior (+30%)	2.737,66
Limite Inferior (-30%)	1.474,12
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2.105,89
Desvio Padrão	123,85
Coefficiente de Variação:	5,88%
t de Student	1,53
Limite Superior	2.200,82
Limite Inferior	2.010,96
Intervalo de Confiabilidade	9,02%

Formação do Valor	
Área (m²)	45,52
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	2.105,89
Valor de Mercado para Venda (R\$)	95.860,05

Gráfico de Dispersão - Observados x Calculados

Id	Preço x Fator Fonte	Valor Calculado
Av.		2.105,89
1	2.284,71	1.936,41
2	2.327,27	2.038,65
3	2.638,30	2.115,71
4	2.480,00	2.185,62
5	3.288,89	2.253,05



Valor Final de Avaliação	
Valor de Mercado para Venda (R\$)	95.000,00
Valor Unitário Arredondado (R\$/m²)	2.086,99

Valor de Liquidação Forçada	
Valor de Liquidação para Venda (R\$)	70.000,00
Valor Unitário Arredondado (R\$/m²)	1.537,79

Especificação da Avaliação	
Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

Observações:

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
 Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
 Na matrícula não menciona a existência de vaga de garagem, para o presente laudo consideramos sem vaga.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme preconiza a NBR 14653-2:2011 o Grau de Fundamentação é calculado através das seguintes tabelas:

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informação relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informação relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,8 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau II, com demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Ao analisarmos os parâmetros de definição do valor do imóvel, obtivemos uma pontuação total igual a 7 devido aos itens observados na tabela. De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar o laudo com Grau de Fundamentação II

GRAU DE PRECISÃO

Conforme norma o grau de precisão é definido através da seguinte tabela:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

O cálculo para obtenção do valor do imóvel apresentou uma amplitude total do intervalo de confiança de 9,02%, logo o Grau de Precisão do modelo é III

DETERMINAÇÃO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Despesas Fixas	Taxa	Obs.
IPTU	0,02%	ao mês
Manutenção / Administração	0,20%	ao mês
Comissão de Venda	0,25%	ao mês
Total Fixas	0,47%	ao mês

Despesas Financeiras	Taxa	Obs.
Taxa de Aplicação Financeira	15,25%	Selic + 2%
Inflação média ao ano	5,06%	IPCA
Custo Financeiro	9,70%	ao ano
Total Financeira	0,77%	ao mês

Liquidação Forçada	Taxa	Obs.
Despesas Totais	1,24%	ao mês
Prazo de Comercialização	24	meses
Liquidação Forçada	-25,68%	

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

Valor de Mercado		
Área (m ²)	Unitário (m ²)	Valor do Imóvel
45,52	2.086,99	R\$ 95.000,00
		noventa e cinco mil reais

Valor de Liquidação Forçada		
Área (m ²)	Unitário (m ²)	Valor de Liquidação Forçada
45,52	1.537,79	R\$ 70.000,00
		setenta mil reais

VALOR DE AVALIAÇÃO POR MATRÍCULA

Matrícula	Identificação	Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
69.994	Apto. 22 - Bloco 11	95.000,00	70.000,00

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO



Validate this document here

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA/PR

Registrador: ALEX CANZIANI SILVEIRA

Endereço: Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 - Centro - Cep: 86.010-090 | Telefone: (43) 3336-4884

Site: www.2rilondrina.com.br | E-mail: contato@2rilondrina.com.br



Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DCL5B-G7PXY-8E2MC-Z4HUK>

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA - PARANÁ

Av. Paraná nº 427 - Ed. Metrópole - Salas 04 e 05 - Fone(Fax): 043. 336-4884

Alex Canziani Silveira

Vera Maria Canziani Silveira

Registrador

Escrevente Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO
Comarca de Londrina PR
Alex Canziani Silveira
REGISTRADOR

Protocolado sob nº 164.298

Ficha nº 1

REGISTRO GERAL

Matrícula nº 69.994

DATA:- 23 de novembro de 2007.-

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 22 (vinte e dois), situado no 2º pavimento, do BLOCO 11, Tipo "B" do "RESIDENCIAL ABEL CHIMENTÃO", localizado na Avenida Clarice de Lima Castro nº 255, nesta cidade, com a área total construída de 51,5340 m², sendo 45,5200 m² de área construída privativa e 6,0140 m² de área construída de uso comum, correspondendo a fração ideal de solo 0,0041128%, e quota de terreno de 74,0617 m², dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Frente para: O apartamento 21; Fundos para: O bloco 10; Lateral direita para: O apartamento 23; e a Lateral esquerda para: O estacionamento descoberto". O referido "RESIDENCIAL ABEL CHIMENTÃO", foi construído no lote de terras nº 02 (dois), da quadra nº 01 (um), com a área de 18.007,79 m², situado no Loteamento 318/C Remanescente, nesta cidade.

PROPRIETÁRIO:- FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado por força do Parágrafo oito do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188 de 12.02.2001, pelo Agente Gestor do Programa Arrendamento Residencial - PAR - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001/04.

REGISTROS ANTERIORES:- 3/67.808 RG, de 26.05.2006, com Constituição de Condomínio, registrada sob nº 4/67.808 RG, de 23.11.2007, em maior porção, ambos deste Ofício.

dsj

O referido é verdade e dou fé.

- Escrevente Substituta -



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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Validate this document here

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA/PR

Registrador: ALEX CANZIANI SILVEIRA

Endereço: Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 - Centro - Cep: 86.010-090 | Telefone: (43) 3336-4884

Site: www.2rilondrina.com.br | E-mail: contato@2rilondrina.com.br



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE LONDRINA - PR
 Rua Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118
 Londrina - Pr - Fone/Fax: (43) 3336-4884

Alex Canziani Silveira
 Registrador
 Vera Maria Canziani Silveira
 Substituta
 Rubrica

Matrícula nº 69.994 - Ficha nº 2

AV.1/69.994 de 24 de Novembro de 2014, Prenotação nº 240.649 de 04 de Novembro de 2014.- **Averbação de Registro Contínuo.** Em cumprimento ao que consta da ATA DA CORREIÇÃO-GERAL ORDINÁRIA, de 12.05.2009 (em seu item 4), lavrada pelo Bacharel Jorge Luiz Gomes Macedo, Assessor Correicional da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, por determinação do Excelentíssimo Senhor Desembargador Waldemir Luiz da Rocha, Corregedor Geral da Justiça do Paraná, sob a presidência do Excelentíssimo Senhor Desembargador Rogério Coelho, Corregedor Adjunto da Justiça do Paraná, AVERBA-SE que DESDE O DIA 05.10.2009, adotou-se o **SISTEMA DE REGISTRO CONTÍNUO**, previsto nos arts. 231 e 232, da Lei 6.015, de 31.12.1973 e item 16.1.5.1, do Código de Normas do Paraná (atualizado até o Provimento 174, de 15.01.2009), ENCERRANDO-SE A ESCRITURAÇÃO PELO SISTEMA DE FICHAS AVULSAS e também o sistema até então adotado, de registros e averbações (para os registros utilizavam-se números, mas para as averbações utilizavam-se letras, vinculadas aos registros, salvo as averbações de ônus anterior). Em virtude disso, a partir da presente averbação, será obedecida a sequência numérica de atos, indefinidamente, conforme consta da ata e também segundo as normas legais já indicadas acima. Todas as fichas dos registros terão a cor branca e obedecerão ao que dispõe o Código de Normas do Paraná, em seu item 10.2.1.

Dou fé.  - Escrevente Substituta -



R.2/69.994 de 24 de Novembro de 2014, Prenotação nº 240.649 de 04 de Novembro de 2014.- **Compra e Venda.** Com SELO DIGITAL Nº vhwO. D4Ljq. 4UAng, Controle: zGKL1. 8X0A e consulta no site www.funarpen.com.br. **TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ/MF 03.190.167/0001-50, no ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, esta por sua vez representada por seu procurador substabelecido, Marcos Augusto Azevedo. **ADQUIRENTES: RONALDO FERREIRA DE AMORIM**, encarregado de produção, CPF 869.356.749-72, RG 6.416.064-8-PR, e sua mulher **VALDINÉIA VIEIRA DO ANGELO AMORIM**, zeladora, CPF 026.974.489-42, RG 7.310.167-0-PR, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 20.12.97, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **TÍTULO:** Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel Residencial de Propriedade do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, com Pagamento à Vista, assinado nesta cidade em 04.11.2014, devidamente testemunhado. **VALOR:** R\$41.736,60 (quarenta e um mil, setecentos e trinta e seis reais e sessenta centavos), pagos da seguinte forma: Recursos à Vista (1): R\$7.953,14; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$14.770,12; Valor atualizado das taxas de arrendamento pagas (2): R\$19.013,34. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** I.T.B.I. - guia nº 2014/201959, pagou R\$751,00 2% s/R\$41.736,60 em 04.11.2014, expedida pela

SEGUIE NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DCL5B-G7PXY-8E2MC-Z4HUK>



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





Validate this document here

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA/PR

Registrador: ALEX CANZIANI SILVEIRA

Endereço: Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 - Centro - Cep: 86.010-090 | Telefone: (43) 3336-4884

Site: www.2rilondrina.com.br | E-mail: contato@2rilondrina.com.br



Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DCL5B-G7PXY-8E2MC-Z4HUK>

Sequência da Matrícula 69.994


Ficha nº 2-verso

Prefeitura local e paga na CEF. Foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados (cível, trabalhista e federal) e de tributos (municipais e estaduais), segundo determina a Corregedoria do Paraná, em ata de correição geral ordinária nº 21/2012, de 31/07/2012, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida no dia 10.09.2014, válida até 09.03.2015, número de controle 63BE.B286.D120.490B e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda sob nº 170442014-88888167, emitida em 20.05.2014, válida até 16.11.2014, todas em nome do vendedor, e apresentados os demais documentos constantes do referido instrumento. Foi declarado pelo alienante a quitação de débitos condominiais existentes sobre o imóvel. **CONDIÇÕES:** As do título. Obedecendo as demais cláusulas e condições do aludido contrato, devidamente arquivado neste Ofício sob nº 31.356. **ANOTAÇÕES:** *Os compradores ficam impedidos de, conforme parágrafo 1º, Art. 8º da Lei nº 10.188, de 12.01.2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14.04.2004 e Lei nº 11.474, de 15.05.2007, no prazo de 24 meses, vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto da alienação.* **EMOLUMENTOS:** 25% de 4.312 + 10 VRCs = R\$170,81. Isento do FUNREJUS, conforme Art. 3º, inciso VII, alínea "b", item 14, da Lei Estadual 12.216, de 15.07.98. Emitida a **DOI** (lc/rm)

Dou fé.  - Escrevente Substituta -



AV.3/69.994 de 05 de outubro de 2022, Prenotação nº 344.991 de 13 de setembro de 2022.- **Inclusão de Inscrição Municipal.** Com SELO DIGITAL Nº F695V.NWqPR.Pdra2-GZJ7r.WX8Ne e consulta no site www.funarpen.com.br. **AVERBA-SE a INSCRIÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL** do imóvel sendo: **"05.03.0579.2.0263.0166"**, conforme Certidão Narrativa de Endereço nº 191657, expedida pela Prefeitura local em 13.09.2022, arquivada neste Ofício sob nº 79.055. Requerimento formulado no Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, com Eficácia de Escritura Pública, Nº 0010333314, assinado em São Paulo-SP, em 08.09.2022. **EMOLUMENTOS:** 315 VRCext = R\$77,49. (cs/dj)

Dou fé.  - Registrador / Escrevente Substituto (a) -



R.4/69.994 de 05 de outubro de 2022, Prenotação nº 344.991 de 13 de setembro de 2022.- **Compra e Venda com Alienação Fiduciária.** Com SELO DIGITAL Nº F695V.NWqPR.PdRa2-GZ6Rt.WX8NM e consulta no site www.funarpen.com.br. **TRANSMITENTE(S): RONALDO FERREIRA DE AMORIM**, açougueiro, CPF 869.356.749-72, RG 6.416.064-8-PR, e sua mulher **VALDINEIA VIEIRA DO ANGELO AMORIM**, zeladora, CPF 026.974.489-42, RG 7.310.167-0-PR, casados

SEGUE NA FICHA 3



Validate this document here

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA/PR

Registrador: ALEX CANZIANI SILVEIRA

Endereço: Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 - Centro - Cep: 86.010-090 | Telefone: (43) 3336-4884

Site: www.2rilondrina.com.br | E-mail: contato@2rilondrina.com.br



**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE LONDRINA - PR**

Rua Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118
Londrina - PR - Fone/Fax: (43) 3336-4884

Alex Canziani Silveira
Registrador

Rubrica

Matrícula nº 69.994 - Ficha nº 3

pelo regime da comunhão parcial de bens em 20.12.1997, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **ADQUIRENTE(S): GERALDO FRANCISCO BONFIM DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro (que declarou não conviver em união estável), maior, encarregado de RH, residente e domiciliado nesta cidade, CPF 034.331.219-07, RG 7.627.260-3-PR. **TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, com Eficácia de Escritura Pública, Nº 0010333314, assinado em São Paulo-SP, em 08.09.2022, devidamente testemunhado. **VALOR:** R\$100.000,00 (cem mil reais), pago da seguinte forma: Recursos Próprios: R\$25.000,00; Recursos do FGTS: R\$0,00; Recursos do Financiamento: R\$75.000,00. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** I.T.B.I. - guia nº 2022/372285, pagou R\$775,00 s/R\$75.000,00 e s/R\$25.000,00 em 12.09.2022, conforme certidão narrativa de quitação de ITBI nº 2022/208182. Foram dispensadas as certidões de tributos (municipais) referente ao imóvel e a de tributos (federais) em nome dos transmitentes, e apresentados os demais documentos constantes do referido instrumento. Foi declarada a quitação de débitos condominiais sobre o imóvel, para cumprimento do art. 4º, Parágrafo Único da Lei nº 4.591/1964 e nos termos do art. 2º, § 2º da Lei nº 7.433/1985. **CONDIÇÕES:** As do título. Obedecendo as demais cláusulas e condições do aludido instrumento, devidamente arquivado neste Ofício sob nº 50.704. **ANOTAÇÕES:** Consta do título que não houve intermediação de profissional, pessoa física ou jurídica, no negócio que originou a presente transmissão, segundo o que determina a Lei Estadual nº 19.428/2018 (Parágrafo Único, do art. 1º). **EMOLUMENTOS:** 4.312 + 10 VRCext = R\$1.063,21. Funrejus guia nº 1400000008530051-4, paga em 27.09.2022 no valor de R\$200,00 no registro do título. Emitida a DOI. (cs/dj)

Dou fé. - Registrador/ Escrevente Substituto (a) -



R.5/69.994 de 05 de outubro de 2022, Prenotação nº 344.991 de 13 de setembro de 2022.- **Alienação Fiduciária.** Com SELO DIGITAL Nº F695V.NWqPR.Pd7a2-GZXru.WX8Nd e consulta no site www.funarpen.com.br. **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): GERALDO FRANCISCO BONFIM DE ALMEIDA**, já qualificado nesta matrícula. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP. **ÔNUS:** Alienação Fiduciária em Garantia pelo qual o devedor transfere a propriedade resolúvel ao credor. **TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, com Eficácia de Escritura Pública, Nº 0010333314, na forma do art. 38 da Lei nº 9.514/1997, contendo os requisitos do art. 24 da referida Lei, assinado em São Paulo-SP, em 08.09.2022, devidamente testemunhado. **VALOR:** Valor de Avaliação: R\$100.000,00 (cem mil reais). Valor total do financiamento: R\$80.000,00. Prazo de amortização: 360 meses. Valor total do Encargo Mensal: R\$890,84. Prazo de Carência para fins do disposto do

SEGUIE NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DCL5B-G7PXY-8E2MC-Z4HUK>



Validate this document here

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA/PR

Registrador: ALEX CANZIANI SILVEIRA

Endereço: Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 - Centro - Cep: 86.010-090 | Telefone: (43) 3336-4884

Site: www.2rilondrina.com.br | E-mail: contato@2rilondrina.com.br



Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DCL5B-G7PXY-8E2MC-Z4HUK>

Sequência da Matrícula 69.994

Ficha nº 3-verso

art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/1997: 30 (trinta) dias. DOCUMENTOS APRESENTADOS: Foi declarado sob as penas da Lei que o devedor fiduciante está desvinculado da Previdência Social e apresentados os demais documentos constantes do referido instrumento. CONDIÇÕES: As do título. Obedecendo as demais cláusulas e condições do aludido instrumento, devidamente arquivado neste Ofício sob nº 50.704. EMOLUMENTOS: 50% de 4.312 VRCext = R\$532,84. (cs/dj)

Dou fé: _____ - Registrador / Escrevente Substituto (a) -



R.6/69.994 de 20 de agosto de 2024. Prenotação nº 376.347 de 16 de julho de 2024.- **Consolidação de Propriedade.** Com Selo Digital nº SFRI2.G5Vhv.3Crmo-IORIZ. F695q e consulta no site www.funarpen.com.br. **DEVEDOR FIDUCIANTE: GERALDO FRANCISCO BONFIM DE ALMEIDA**, já qualificado nesta matrícula. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, em São Paulo-SP. FINALIDADE: Averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei 9.514 de 20.11.1997, a favor do CREDOR FIDUCIÁRIO acima qualificado, tendo em vista a não purgação da mora por parte do devedor, após devidamente intimado e constituído em mora. TÍTULO: Requerimento do credor para a Consolidação de Propriedade, assinado na cidade de Porto Alegre-RS em 17.06.2024, arquivado digitalmente neste Ofício sob nº 55.720 (pasta de Instrumentos Particulares). VALOR: R\$100.000,00 (cem mil reais). DOCUMENTO APRESENTADO: I.T.B.I. - guia nº 2024/409534, pagou R\$1.900,00 s/R\$100.000,00 em 02.07.2024, conforme certidão narrativa de quitação de ITBI nº 2024/267466, anexa ao referido requerimento. EMOLUMENTOS: 50% de 4.312 VRCext = R\$597,21. Funrejus guia nº 14000000010634421-3, paga em 17.07.2024 no valor de R\$200,00 na averbação do título. Emitida a DOI.(rbr/rm)

Dou fé: _____ - Registrador/Escrevente Substituto(a) -

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: 08.008-5

e o código de verificação do documento: N3CP85

Consulta disponível por 30 dias



Validate this document here

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA/PR

Registrador: ALEX CANZIANI SILVEIRA

Endereço: Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118 - Centro - Cep: 86.010-090 | Telefone: (43) 3336-4884

Site: www.2rilondrina.com.br | E-mail: contato@2rilondrina.com.br



CERTIDÃO Nº 376347

MATRÍCULA nº: 69.994, datada de **23 de novembro de 2007 (composta de 6 ATOS)**.

Certifico que a presente certidão foi expedida em cumprimento ao disposto na Tabela de Custas do Foro Extrajudicial, do Registro de Imóveis - ITEM XIII, Nota 1, sendo uma inteiro teor da matrícula que comprova o ato registral realizado e solicitado por Vossa Senhoria, não sendo uma certidão atestatória de ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel (certidão positiva ou negativa de ônus sobre o imóvel). O referido é verdade e dou fé. Londrina 20/08/2024. – João Augusto de Oliveira/.



****Certidão válida por 30 dias****

"Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerado fraude"

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DCL5B-G7PXY-8E2MC-Z4HUK>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: **08.008-5**

e o código de verificação do documento: **N3CP85**

Consulta disponível por 30 dias

ONR

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



| 104-0 |

10498.00509 87000.100047 03660.898218 7 97610000048820

Vencimento
28/06/2024

Agência/Código cedente
2731/800508

(=) Valor do Documento
R\$ 488,20

(-) Desconto

(-) Outras deduções

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

Nosso Número
14000000036608982-

Nr Documento
36608982

Pagador
GERALDO FRANCISCO
BONFIM DE ALMEIDA
034.331.219-07

**Recibo do Sacado
Autenticação no
verso**

Local de pagamento Pagável Preferencialmente nas Casas Lotéricas até o Valor Limite					Vencimento 28/06/2024
Cedente Prefeitura do Município de Londrina 75.771.477/0001-70					Agência/Código cedente 2731/800508
Data do documento 17/06/2024	Nº documento 36608982	Espécie doc. OUTROS	Aceite NÃO	Data processamento 17/06/2024	Nosso número 14000000036608982-5
Uso do banco	Carteira RG	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento R\$ 488,20
Instruções (Texto de responsabilidade do cedente) --TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO CEDENTE-- PROFIS - PROGRAMA DE REGULARIZACAO FIS TERMO PARC:7296380 NRO.PARC: 1 DEBITOS: 2024/1007 INSCRICAO: 05030579202630166 NÃO RECEBER APÓS 28/06/2024 .					(-) Descontos / Abatimentos
					(-) Outras deduções
					(+) Mora / Multa
					(+) Outros acréscimos
					(=) Valor cobrado
Sacado GERALDO FRANCISCO BONFIM DE ALMEIDA AVE CLARICE DE LIMA CASTRO 255 - NOVA OLINDA. LONDRINA/PR					034.331.219-07 86.073-310



Ficha de Compensação



Emissão 2ª Via

No. compromisso banco
900027017No. compromisso cliente
GERALDO FRANCISCO BOData do Crédito
18/06/2024Valor
488,20Convênio
0033-3002-004906934797Data da Solicitação
18/06/2024Agência/Conta Corrente
3002 / 000130004658Nome/Razão Social do Pagador Original
GERALDO FRANCISCO BONFIM DE ALMEIDACPF/CNPJ do Pagador
Original
034.331.219-07Nome/Razão Social do Beneficiário Original
MUNICIPIO DE LONDRINACPF/CNPJ do Beneficiário
Original
75.771.477/0001-70Nome/Razão Social do Pagador Efetivo
RAMA ADVOGADOS ASSOCIADOSCPF/CNPJ do Pagador Efetivo
92.517.945/0001-01Instituição Financeira Favorecida
104 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Código de Barras

10498.00509.87000.100047.03660.898218.7.97610000048820

Valor Nominal

488,20

Desc. / Abat.

0,00

Juros

0,00

Valor a Pagar

488,20

Tipo de Serviço

Pagamento Fornecedor

Complemento do Tipo de Serviço

Autenticação Bancária

D6CA28DBE18416E8894423E

Central de Atendimento Santander Empresarial

4004-2125 (Regiões Metropolitanas)
0800-726-2125 (Demais Localidades)
0800 723 5007 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

SAC - Atendimento 24h por dia, todos os dias.

0800 762 7777
0800 771 0401 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

Ouvidoria - Das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriado.

0800 726 0322
0800 771 0301 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA ESTADO DO PARANÁ

**Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria de Arrecadação - Gerência de Pronto Atendimento**

CERTIDÃO DE REGULARIDADE ESPECÍFICA DO IMÓVEL

Nº 5514834 / 2024

Válida por 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição

Certificamos que não existe débito vencido correspondente a Impostos, Taxas, Contribuição de Melhoria e Outros, do **Cadastro Imobiliário**, bem como inexistente Dívida Ativa, com relação ao abaixo referido:

Quadra	Lote	Localização	Área Terreno(m²)
1	2	318-C REMANESCENTE	18007,79
Endereço			Área Edificada
AVN: CLARICE DE L CASTRO, 255			51,53
Complemento			Inscrição Imobiliária
APTO 22 BL 11 TIPO B - RES. ABEL CHIMENTAO			05.03.0579.2.0263.0166

Fica reservado ao Município, o direito de cobrar débitos que por ventura venham a ser constados em buscas, assim como de efetuar ou rever lançamentos sobre fatos geradores já ocorridos.

Finalidade da certidão: **Para efeito de comprovação**
Obs: Vedada a sua utilização para fins licitatórios.

Londrina, 21 de agosto de 2024

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço <<http://www.londrina.pr.gov.br>>

Código Validador

0YZ#v15Yd0Yw

Dispensados carimbo e assinatura, conforme art. 3º do Decreto N° 640/15.
Modelo aprovado pela Portaria nº 002/2015/GAB/SMF.



| 104-0 |

10498.00509 87000.100047 04055.890109 4 99920000046311

Pagador BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A			CPF/CNPJ do Pagador 90.400.888/0001-42
Nosso Número 14000000040558901-3	Nr. Documento 40558901	Agência/Código cedente 2731/800508	Vencimento 14/02/2025
Beneficiário Prefeitura do Município de Londrina		CNPJ do Beneficiário 75.771.477/0001-70	Valor do Documento R\$ 463,11
Endereço do Beneficiário Av Duque de Caxias, 635 - Jd. Mazzei II 86015-901			(-) Descontos / Abatimentos
Demonstrativo SEGUNDA VIA IPTU E/OU TAXAS INS:05030579202630166-2025-2025-1007-1 COTA UNICA COM DESCONTO JA DEDUZIDO. DESC: 51,46 VLR LIQUIDO A PAGAR: 463,11 ID:1615232680.99			(-) Outras deduções
			(+) Outros acréscimos
			(=) Valor cobrado
SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492 Ouvidoria: 0800 725 7474 caixa.gov.br		Autenticação Mecânica - Recibo do Pagador	

Corte na linha pontilhada



| 104-0 |

10498.00509 87000.100047 04055.890109 4 99920000046311

Local de pagamento Pagável Preferencialmente nas Casas Lotéricas até o Valor Limite					Vencimento 14/02/2025
Cedente Prefeitura do Município de Londrina 75.771.477/0001-70					Agência/Código cedente 2731/800508-7
Data do documento 10/01/2025	Nº documento 40558901	Espécie doc. OUTROS	Aceite NÃO	Data processamento 10/01/2025	Nosso número 14000000040558901-3
Uso do banco	Carteira RG	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento R\$ 463,11
Instruções (Texto de responsabilidade do cedente) SEGUNDA VIA IPTU E/OU TAXAS INS:05030579202630166-2025-2025-1007-1 COTA UNICA COM DESCONTO JA DEDUZIDO. DESC: 51,46 VLR LIQUIDO A PAGAR: 463,11 ID:1615232680.99 NÃO RECEBER APÓS 14/02/2025.					(-) Descontos / Abatimentos
					(-) Outras deduções
					(+) Mora / Multa
					(+) Outros acréscimos
					(=) Valor cobrado
Sacado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A AVE CLARICE DE LIMA CASTRO 255 - NOVA OLINDA. LONDRINA/PR					90.400.888/0001-42 86.073-310

Sacador/Avalista

Autenticação mecânica - Ficha de Compensação

