

KRON
LEILÕES

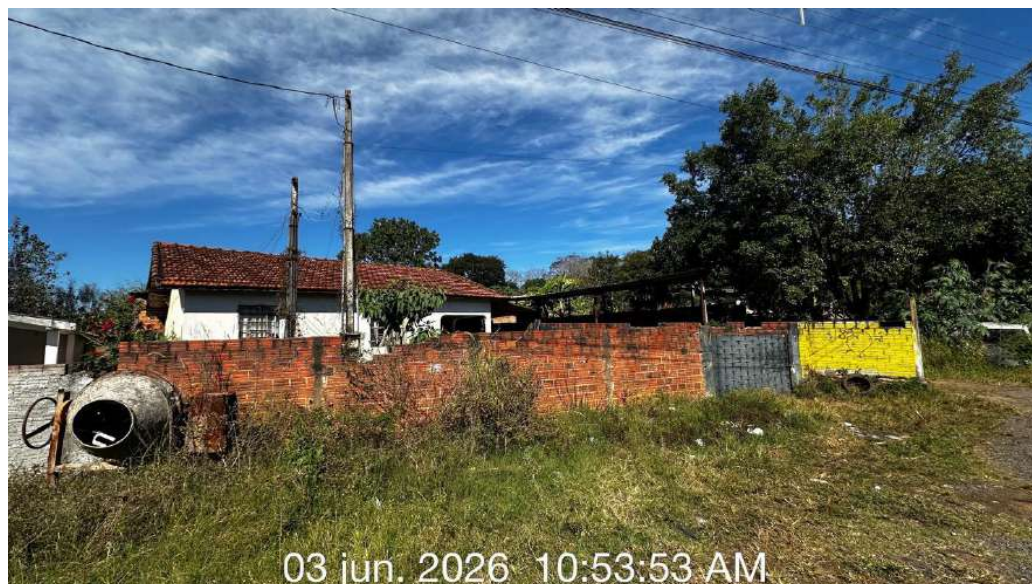


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 5.011 – 06/2026

Descrição: 0007870-46.2020.8.16.0173

Autos: LOTE Nº 9/J-3 – REMANESCENTE “E” COM ÁRAE DE 511,08M² COM BENFEITORIAS DE ÁREA TOTAL DE 143,55M² - SÍTIOS DE RECREIO – UMUMARAMA/PR.





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
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: Imóvel Urbano – Terreno com benfeitorias – Matrícula nº 6.437 – Cartório de Registro de Imóveis de Umuarama/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 198.000,00

(Cento e noventa e oito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 03/06/2026 e na ocasião não havia ninguém no imóvel.

Na matrícula do imóvel não constam benfeitorias averbadas.

Na Certidão de Cadastro Imobiliário fornecido pela Prefeitura Municipal de Umuarama/PR, consta a informação de benfeitorias com área total de 143,55m².

Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, está sendo considerada a informação fornecida pela Prefeitura, ou seja, benfeitorias com área total de 143,55m².

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

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





O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote nº 9/J-3 – Remanescente “E”, em meio de quadra, plano, de formato irregular e área total de 511,08m², contendo benfeitorias com área total de 511,08m², localizados na Rua Alice Marques Machado, 3182 – Sítios de Recreio – Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 79.307 - COLOCAR O OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS6.437 – Cartório de Registro de Imóveis de Umuarama/PR.

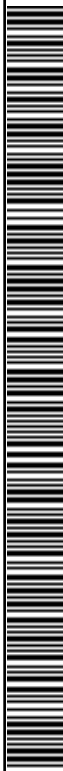
Cadastro: 1398965

Inscrição Imobiliária: 01.0009.0056.1624

Localização: Latitude: -23.782191°/ Longitude: -53.276198°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Umuarama é um município do estado do Paraná, no Brasil. Sua população, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2022, era de 117 095 habitantes, sendo a 21.^a cidade mais populosa do estado. Tem, como principais atividades, a pecuária





de corte, a prestação de serviços, além de ser um polo regional nos âmbitos da saúde e educação superior.

Umuarama é também conhecida como a Capital da Amizade. A cidade é uma das principais do Paraná e polo da região de Entre Rios, região está com população estimada em aproximadamente 410 000 habitantes. Com o desenvolvimento, houve um crescimento das atividades comerciais e o aumento da população urbana.

O município de Umuarama ficou em terceiro lugar entre os que mais geraram empregos no estado do Paraná no primeiro semestre de 2011, perdendo apenas para Curitiba e Ponta Grossa. Além do expressivo crescimento da construção civil, Umuarama também apresenta números econômicos consideráveis, tais como: segundo maior polo moveleiro do Paraná, maior produtor de carne do estado, centro universitário com mais de cem cursos, polo comercial e prestador de serviços.

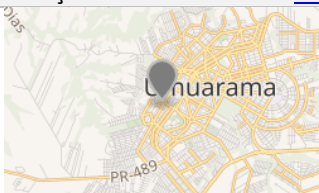
Localizada no noroeste do estado, a uma distância de 580 km da capital (Curitiba) e a 115 km do Paraguai. Está a 430 metros acima do nível do mar, entre a latitude 23° 47' 55 Sul e a longitude 53° 18' 48 Oeste.

Umuarama	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
Gentílico	<i>umuaramense</i>
Localização	
	
Localização de Umuarama no Paraná	





Localização de Umuarama no [Brasil](#)



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)
Mapa de Umuarama

Coordenadas	 23° 45' 57" S 53° 19' 30" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Umuarama
Municípios limítrofes	Cruzeiro do Oeste , Maria Helena , Mariluz , Perobal , Xambrê , Alto Paraíso , Cafezal do Sul , Ivaté , Douradina , Icaraíma e Alto Piquiri
Distância até a capital	558 km
História	
Fundação	26 de junho de 1955 (68 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Fernando Scanavaca (Rep., 2025 – 2028)
Vereadores	10
Características geográficas	
Área total IBGE/2019	1.234,537 km²
Área urbana estimativa Embrapa	14,3 km²
População total (estimativa IBGE/2020)	112.500 hab.
Densidade	91,1 hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	430 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,761 — <i>Alto</i>
Posição	BR: 350º PR: 24º
PIB (IBGE/2018)	R\$ 3.390.618,27 mil
Posição	BR: 343º
PIB per capita (IBGE/2018)	R\$ 30.659,36



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 apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“lote nº 9/J-3–Remanescente-E, da subdivisão do lote nº 9/J-3–Remanescente, situado no Sítio Recreio Canelinha, neste Município e Comarca, com a área de 510,08m², com os seguintes limites e confrontações: “Começa em um marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso e divisa do lote nº 9/J-3–Remanescente-D, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo SE 18°25’, numa extensão de 33,41 metros, confrontando com o lote nº 9/J-3–Remanescente-D, até outro marco cravado na divisa do lote nº 9/J-2A; deste marco segue com o rumo SO 71°35’, numa extensão de 13,71 metros, confrontando com o lote nº 9/J-2A, até outro marco cravado na divisa do lote nº 9/J-3–Remanescente-F, desta subdivisão; deste marco segue com o rumo NO 18°25’, numa extensão de 41,00 metros, confrontando com o lote nº 9/J-3–Remanescente-F, até outro marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso; deste marco segue com uma extensão de 15,67 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso, até o marco que deu início a esta descrição.”

6.2 Situação

No momento da visita técnica não havia ninguém no imóvel.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Durante a vistoria técnica, complementada por análise de imagens disponíveis na ferramenta Google Earth, constatou-se a existência de duas benfeitorias edificadas em alvenaria, ambas com um pavimento, em ruim estado de conservação, demandando reparos importantes, com idade aparente estimada em aproximadamente 30 anos.

Conforme Certidão de Cadastro Imobiliário emitida pela Prefeitura Municipal, as edificações possuem áreas cadastradas de 80,11m² e 63,44m², totalizando 143,55m² de área construída

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 subitens 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 Pavimentação: Fator aplicado em razão de o imóvel avaliando não possuir pavimentação/asfalto em sua testada, enquanto as amostras utilizadas apresentam via pavimentada. Com base na ponderação dos melhoramentos públicos indicada pelo Eng. João Ruy Canteiro, a pavimentação representa peso de 30%, motivo pelo qual foi adotado fator **0,70**, refletindo a inferioridade de infraestrutura do imóvel avaliando em relação às amostras comparativas.

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

R\$ 198.174,00 (Cento e noventa e oito mil, cento e setenta e quatro reais).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 82.820,51 (Oitenta e dois mil, oitocentos e vinte reais e cinquenta e um centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 64.374,56 (Sessenta e quatro mil, trezentos e setenta quatro reais e cinquenta e seis centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 50.978,93 (Cinquenta mil, novecentos e setenta e oito reais e noventa e três centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 198.000,00 (Cento e noventa e oito 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 junho de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 300.000,00	1483,30	R\$ 202,25	Rua Santo André, 2974 - Jardim São Cristovão	https://www.cangurucorretora.com.br/imovel/3304985/terreno-venda-umuarama-pr-jardim-sao-cristovao
2	R\$ 65.000,00	213,71	R\$ 304,15	Rua Manoel Santos Rezende - Jardim São Cristovão II	https://tavaresimobiliaria.imb.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-sao-cristovao-ii-em-umuarama-pr/120
3	R\$ 80.000,00	330,00	R\$ 242,42	Rua Rio Piava - Jardim Beira Rio	https://umuarama.imobiliarioparana.com.br/imoveis/paulyne-bianca-negocios-imobiliarios/52116
4	R\$ 55.000,00	140,00	R\$ 392,86	Rua Ademar Gomes Santana	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-parque-colina-verde-umuarama-pr-2969091252.html?n_src=Listado&n_pos=1
5	R\$ 50.000,00	132,00	R\$ 378,79	Rua Angelo Villar	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-umuarama-pr-jardim-real-com-2998044074.html?n_src=Listado&n_pos=1

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ANEXO

GOOGLE EARTH





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: PJVDS VLAWN FJXES VMPBU



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO



1/8

1) Ident: Terreno	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua Alice Marques Machado		Nº: 3182	Complemento:
Bairro: Sítos de Recreio	Cidade: Umuarama	Estado: Paraná	

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Pavimentação **F4:** Negociação

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	130,58
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	199,86
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	810,25
Amplitude total (R\$/m2):	69,27
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	17,32
Média aritmética (R\$/m2):	162,05
Mediana (R\$/m2):	155,21
Desvio médio (R\$/m2):	26,475282
Desvio padrão (R\$/m2):	31,816249
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.012,273720

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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9891

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1883

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 (%) = 19,63



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 140,24

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 162,05

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 183,86

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 13,46

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 13,46

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 137,74

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 162,05

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 186,36

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 511,08

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 162,05

VALOR TOTAL (R\$) = 82.820,51

oitenta e dois mil, oitocentos e vinte reais e cinquenta e um centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



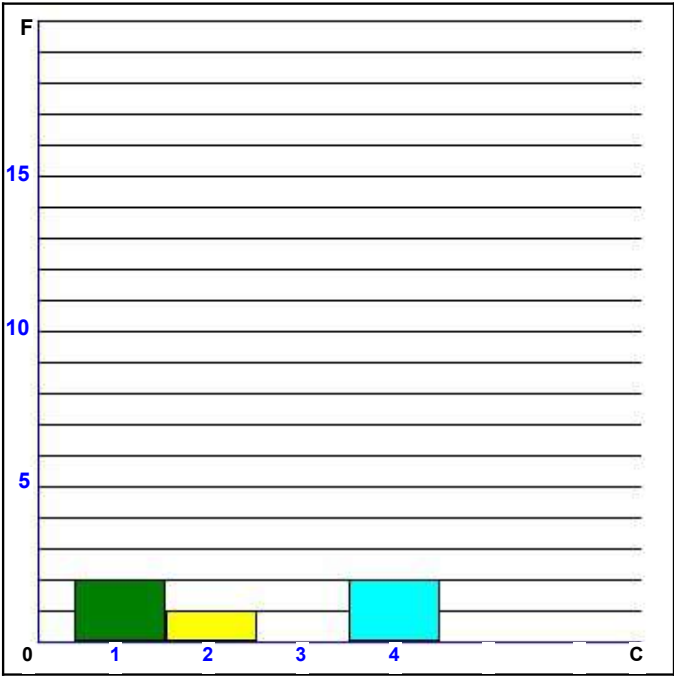
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



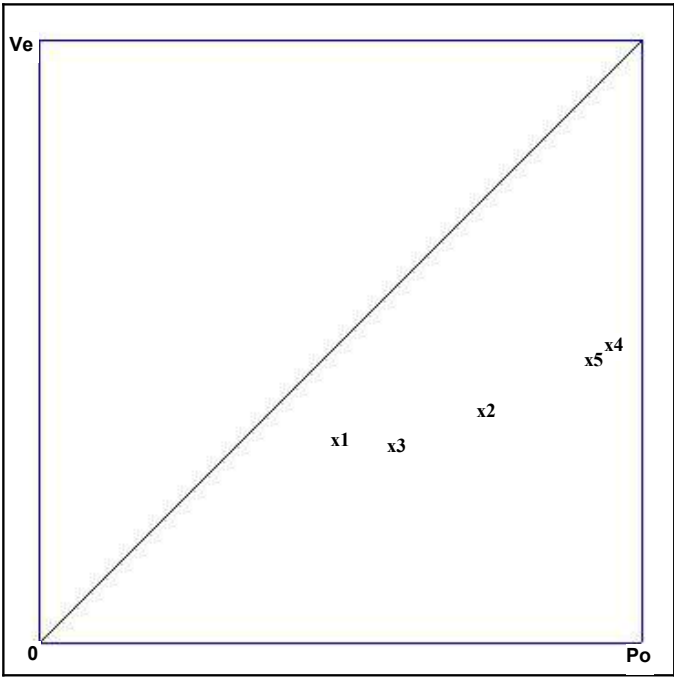
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	130,58	147,90	2
2	147,90	165,22	1
3	165,22	182,54	0
4	182,54	199,86	2

Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	202,25	134,17	0,66
2 -	304,15	155,21	0,51
3 -	242,42	130,58	0,54
4 -	392,86	199,86	0,51
5 -	378,79	190,43	0,50

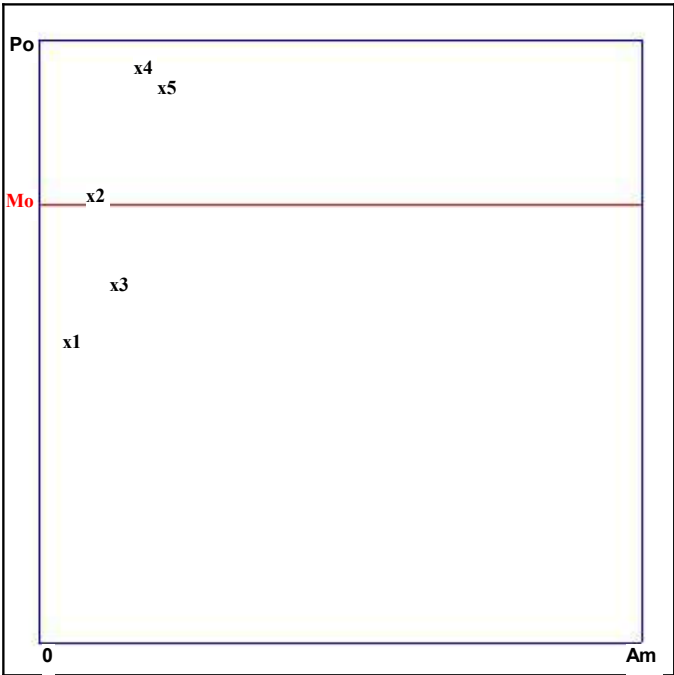


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

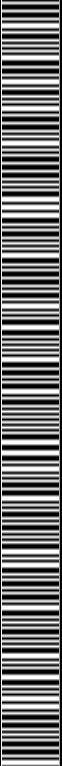


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 304,09

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	202,25	101,843	33,49
2 -	304,15	0,056	0,02
3 -	242,42	61,670	20,28
4 -	392,86	88,763	29,19
5 -	378,79	74,694	24,56

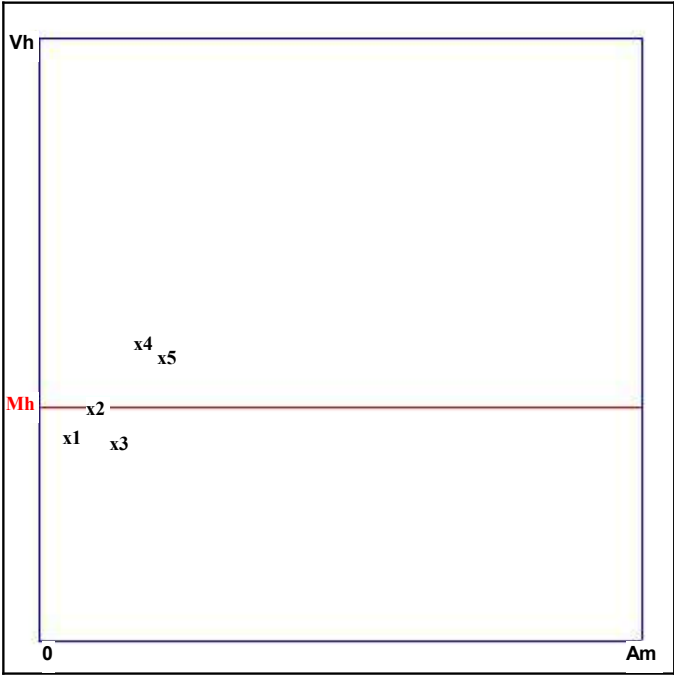


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 162,05

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	134,17	27,878	17,20
2 -	155,21	6,842	4,22
3 -	130,58	31,468	19,42
4 -	199,86	37,806	23,33
5 -	190,43	28,382	17,51

Data: 08/06/2025 _____
Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

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



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 01 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Alice Marque Machado Nº: 3182 Complemento:
Bairro: Sítios de Recreio Cidade: Umuarama Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 3,00
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) (%): 52,60
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 75,35
Fator de depreciação (decimal): 0,2465
Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 08/06/2026
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 80,11
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.569,20

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:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 80,11$$

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 (%);

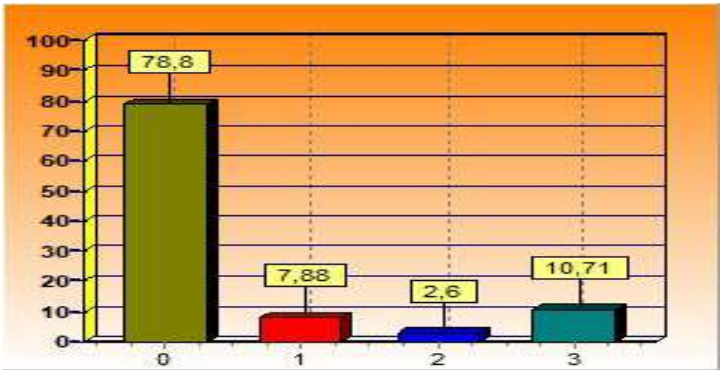
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 78,80 % Custo da construção
- 7,88 % Custo da administração da construção
- 2,60 % 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\$): 64.374,56

sessenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/06/2026 _____
Helcio krobnerg

Ident: Benfeitoria 02

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Alice Marque Machado

Nº: 3182

Complemento:

Bairro: Sítios de Recreio

Cidade: Umuarama

Estado: Paraná

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 10,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 3,00

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

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

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) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 75,35

Fator de depreciação (decimal): 0,2465

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 08/06/2026

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

A_p = Área construída padrão (Predominante) (m²): 63.44

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.569,20

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 63,44$$

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 (%);

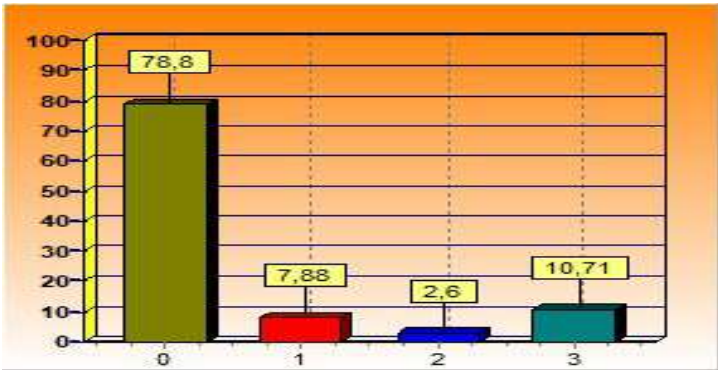
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 78,80 % Custo da construção
- 7,88 % Custo da administração da construção
- 2,60 % 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\$): 50.978,93

cinquenta mil, novecentos e setenta e oito reais e noventa e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

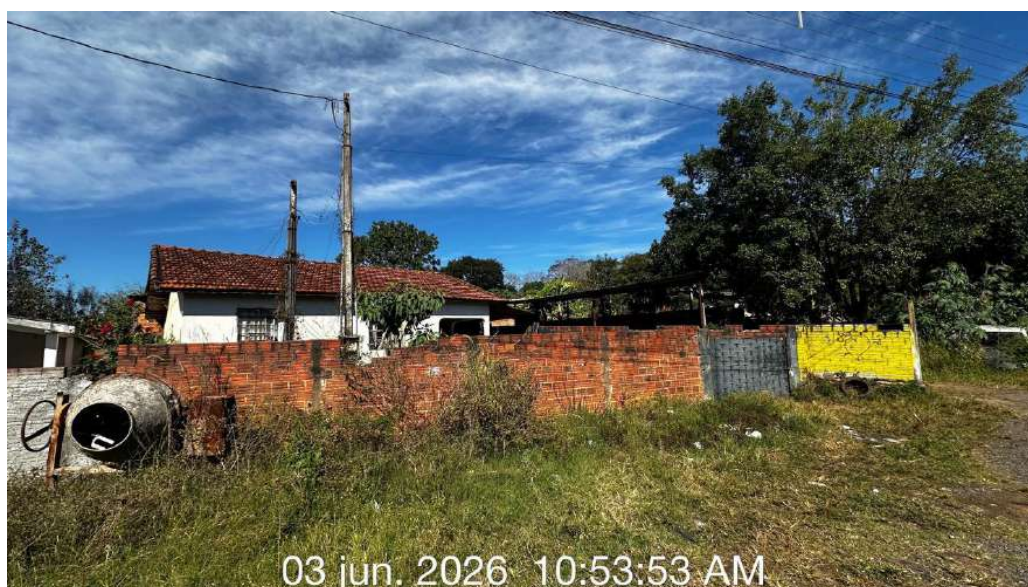
Data: 08/06/2026 _____
Helcio Kroberg



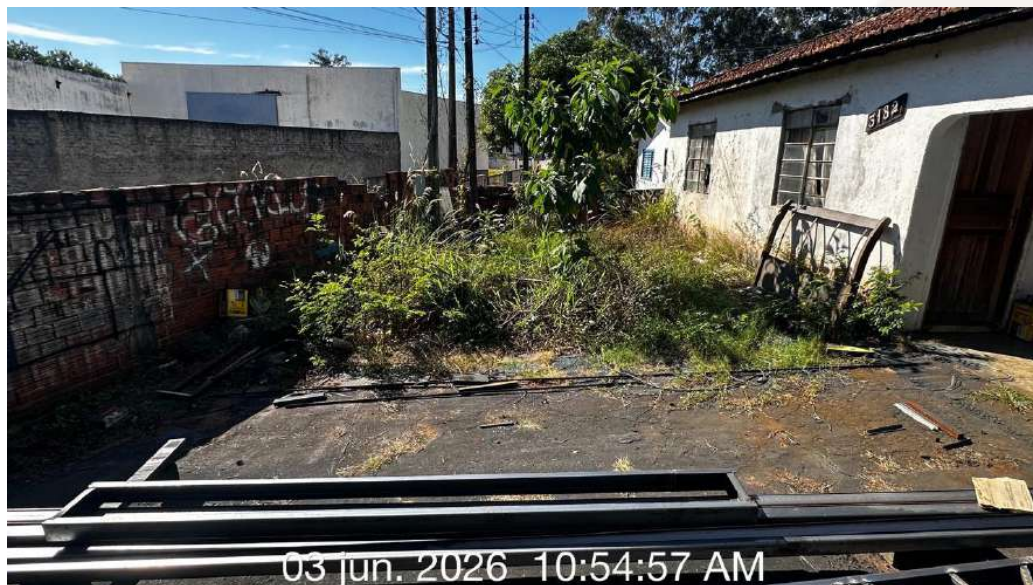
ANEXO FOTOS

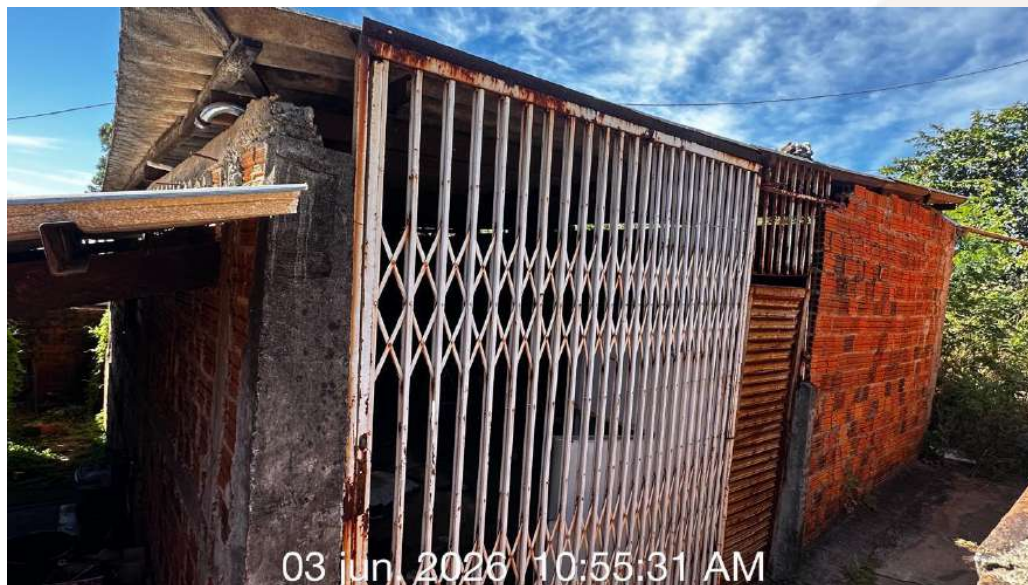


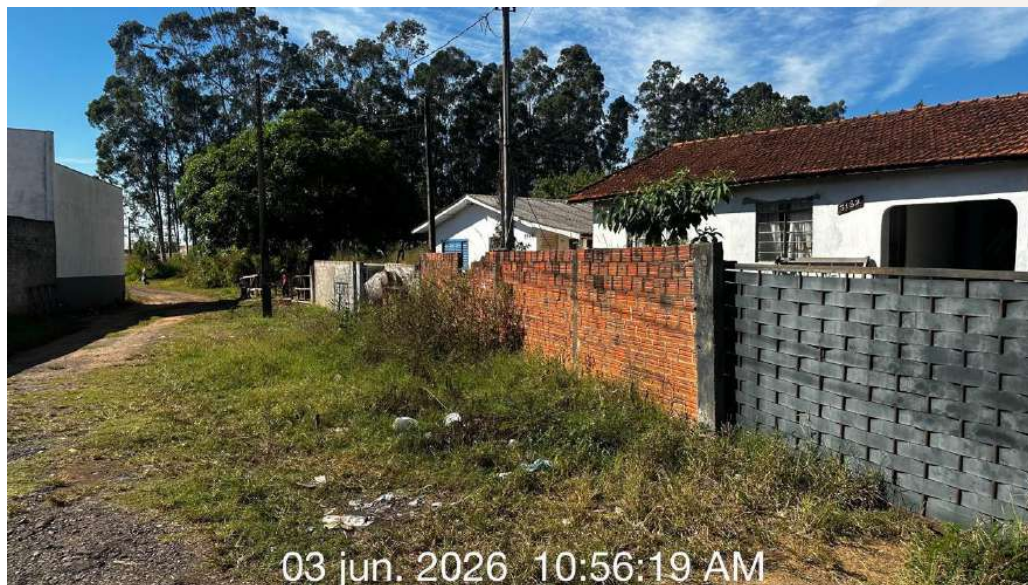
KRON
LEILÕES













ANEXO CROQUI





INFORMAÇÃO LOTE

Insc. Imob.	Cód. de Cadastro
01.0009.0056.1624	23641
Insc. Anterior	Cód. Auxiliar
00.0043.0000.9 J 3 REM	1398965
E.001	
Matrícula	Tipo de Condomínio
-	N

Situação

Exportado

Endereço

Imóvel	RUA ALICE MARQUES MACHADO, 3182, Bairro SITIOS DE RECREIO CANELINHA, Complemento -, CEP 87501-000
Corresp.	Loteamento
Comercial:	SITIOS DE RECREIO CANELINHA
	Quadra
	0000
	Lote
	0000



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: PJVDS VLAWN FJXES VMPBU



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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



CNM 080416.2.0006437-69

M. 6437

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º Ofício

José Jabur

Oficial

Livro 2 - REGISTRO GERAL



Handwritten signature

MATRÍCULA N.º 6437 Data: 12/04/1984

Ficha 1

IMÓVEL RURAL:-Lote de terras sob nº.9-J-3-Remanescente, subdivisão do lote nº.9-J-3, da subdivisão dos lotes 6/O e 9/J, da subdivisão dos lotes nºs.6 e 9, da gleba 14-Figueira, da Colônia Núcleo Cruzeiro, sito neste Município e Comarca, com a área de 211884,98 m2, com as seguintes divisas e confrontações:- "Principiando em um marco, que foi cravado à margem do Ribeirão Pinhalzinho, segue confrontando com o lote nº.9/J-2A, no rumo SO 71º-35' com 125,34 metros, até a divisa com o lote nº.9/J-3-A; deste ponto, segue confrontando com o lote nº.9/J-3A em rumo NO 18º25', com 30,00 metros e ainda confrontando com o lote nº.9/J-3A, no rumo SO 71º35' com 122,96 metros, de onde, confrontando com o lote 9/J-3A, no rumo SE 18º25', mede 30,00 metros, até a divisa com o lote 9/J-2 deste ponto, segue confrontando com o lote nº.9/J-2-Remanescente em rumo NO 71º35', mede-se 109,58 metros, até a divisa com o lote 19 do loteamento Recreio Canelinha; deste ponto, segue confrontando com o lote nº.19 no rumo NO 18º25' com 84,76 metros até o traçado da rua "B"; deste ponto, segue pelo alinhamento do prolongamento da rua "B", em rumo NE 71º35' com 164,43 metros, até a margem do Ribeirão Pinhalzinho; e, seguindo por este, até o ponto / de partida".- Localizado no "SÍTIO DE RECREIO CANELINHA".- PROPRIETÁRIO:-ANTONIO MOACIR RIGUEIRO ZANATA, casado com D.MARIA APARECIDA DEGAM ZANATA, sob o regime de comunhão universal de bens (anterior à lei nº.6.515/77) brasileiros, residente e domiciliado nesta cidade, port. da Cart. de Ident. RG nº.461.523-Pr, inscrito no CPF sob nº.088.133.459-68.- INCRA: cancelado conf. Ofício/INCRA/4(09) nº.4.923 de 16/12/81(constante na matrícula 105 - loteamento).

Reg.º.Anterior nº.1, 2 e averbações nºs.3 e 4 todas da matrícula 6416, livro 2 Reg. Geral deste CRI (em maior porção).-

R-1/6437 - Prot.30.109 - 12/04/1984

DONO DO PREDIO DOMINANTE:-ANTONIO MOACIR RIGUEIRO ZANATA e sua mulher, D.MARIA APARECIDA DEGAM ZANATA, na forma representados por seu procurador, Jose dos Santos Netto, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob nº.492.812.758/72, residente e domiciliado nesta cidade, nos termos da procuração lavrada no 2º Ofício de notas desta cidade, às fls.. 392, livro 18-P.-

DONO DO PREDIO SERVIENTE:- COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR, soc. de economia mista estadual, CGC nº.76.484.013/0001-45, com sede em Curitiba-Pr, na forma representada por seu procurador Edmil Jose da Silva Lobo, brasileiro, casado, assistente administrativo, inscrito no CPF sob nº.073.685.349/91, residente e domiciliado em Curitiba-Pr, nos termos da procuração lavrada no Cartório de Boqueirão-Pr, às fls.170 vº do livro 64-P.-

SERVIDÃO: Escritura pública de Constituição de servidão, lavrada no livro 3-N, fls. 134, aos 29/03/1984, pelo Tabelião Paulo Regis Moleiro, de IV Centenário-Pr.- Que os outorgantes instituem em favor da outorgada, uma servidão perpétua, sobre a área de 282,00 m2, constituído de uma faixa de 6,00 metros de largura sobre a área mencionada, com as seguintes confrontações: "Partindo da margem do Ribeirão Pinhalzinho, em azimuth 188º2', mediu-se 47,00 metros, em área do lote 9-J-3-Remanescente, até a estação 1. O azimuth ora descrito refere-se à declinação magnética e define o eixo de uma faixa com 6,00 metros de largura". Demais condições, as da escritura.- Custas:-cr\$5.760,00.- Dou fé

Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.-

R-2/6437 - Prot.30.110 - 12/04/1984

DONO DO PREDIO DOMINANTE: ANTONIO MOACIR RIGUEIRO ZANATA e sua mulher, D.MARIA APARECIDA DEGAM ZANATA, na forma representados por seu procurador, JOSE DOS SANTOS NETTO, acima qualificado, nos termos da procuração acima mencionada (R-1).-

DONO DO PREDIO SERVIENTE:-COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR, soc. de economia mista, CGC nº.76.484.013/0001-45, já qualificada, na forma representada por Edmil Jose da Silva Lobo, já qualificado, nos termos da procuração acima citada (R-1).- SERVIDÃO: -

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: PJLB9 AFEMY 9MUEC A4D9A

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: PJVDS VLAWN FJXES VMPBU

CNM 080416.2.0006437-69

Verso da Ficha N.º 1

Escritura pública de constituição de servidão lavrada no livro 3-N, fls.134/vº, pelo Tabelião Paulo Regis Moleiro, de IV Centenário-Pr, aos 29/03/1984.- Que, os outorgantes instituem em favor da outorgada uma servidão perpétua sobre a área de 468,00 m², constituído de uma faixa de 6,00 metros de largura sobre a área citada, para implante de uma área de INTERCEPTOR DE ESGOTOS (1-C-1), com as seguintes confrontações: "Partindo do alinhamento predial da rua B, em azimute 129º03', mediu-se 78,00 metros, em área do lote 9-J-3, até a estação 1. O azimute ora descrito refere-se à declinação magnética e define o eixo de uma faixa com 6,00 metros de largura".- Demais condições, as da escritura.- Custas:-cr\$5.760,00.- Dou fe Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.-

R-3/6437 - Prot.30.534 - 07/06/1984

DONO DO PRÉDIO DOMINANTE:-ANTONIO MOACIR RIGUEIRO ZANATA e sua mulher, D.MARIA APARECIDA/DEGAN ZANATA, na forma representados por seu procurador, Sr. Jose dos Santos Netto, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob nº.492.812.758/72, residente e domiciliado nesta cidade, nos termos do mandato procuratório lavrado nas notas do 2º Ofício desta cidade, às fls.392 livro 18-P.-

DONO DO PRÉDIO SERVIENTE:-COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR - CGC nº.76.484.013/0001-45, já qualificada, na forma representada por seu procurador, Edmil Jose da Silva Lobo, já qualificado, nos termos da procuração mencionada no R-1.- SERVIDÃO:- Escritura pública de constituição de servidão lavrada no livro 3-N, fls.140, pelo Tabelião Paulo Regis Moleiro, de IV Centenário-Pr, aos 29/03/1984.- Que, os outorgantes instituem em favor da outorgada um servidão perpétua sobre a área de 705,60 m², constituído de uma faixa de 6,00 metros de largura sobre a área pré-citada, para implante de uma área de FAIXA DE /SERVIDÃO DE ACESSO À ETE, com as seguintes divisas e confrontações:- "Partindo da estação "A", afixada na linha de divisa entre os lotes 1º e 9/J-3-Remanescente, em azimute 121º - 58', mediu-se 17,40 metros, em área do lote 9-J-3, até a estação 1. Da estação 1, azimute 113º01', mediu-se 22,60 metros, em área do lote 9/J-3 remanescente até a estação 2. Da estação 2, em azimute 103º27' mediu-se 28,00 metros, em área do lote 9/J-3-Remanescente, até a estação 3. Da estação 3, em azimute 92º54', mediu-se 49,60 metros, em área do lote 9-/J-3-Remanescente, até a estação 4. Os azimutes ora descritos, referem-se à declinação magnética e definem o eixo de uma faixa com 6,00 metros de largura".- Demais condições, as da escritura.- ART nº.393813-2 (planejamento e projetos) referente aos 705,60 m², arquivada/neste CRI.- Custas:-cr\$9.792,00.- Dou fe Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.

R-4/6437 - Prot.33.158 - 23/08/1985

TRANSMITENTES:-ANTONIO MOACIR RIGUEIRO ZANATA e sua mulher Da.MARIA APARECIDA DEGAN ZANATA, na forma representada por sua procuradora, a Srta SUELI DA SILVA, brasileira, solteira, maior, estagiária de Direito, portadora da Cart. de Ident RG nº.2.254.547-Pr, inscrita no C.P.F., sob nº.526.791.959/49, residente e domiciliada nesta cidade, nos termos da procuração por instrumento particular, celebrada em 15/04/1985, com firmas dos outorgantes, devidamente reconhecidas no Cartório do 2ºOfício de Notas desta cidade; e, registrada sob nº.8.566, do livro B-14, em 25/04/1985, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, cujo instrumento fica arquivado e registrado no Cartório Araujo desta cidade; sob nº.81, no livro 14 de registro de procurações desta cidade.

ADQUIRENTE:-SEBASTIAO SIMAO DOS SANTOS, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens (anterior a lei 6.515/77), com Da.ZILDA DOS SANTOS, agricultor, residente e domiciliado na cidade de São José do Ivaí-Pr, portador da Cart. de Ident RG nº.1.488./814-Pr, inscrito no C.P.F., sob nº.139.002.779/15, na forma representado por seu procurador, o Dr.JOSÉ DOS SANTOS NETTO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº.63.969, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no C.P.F., sob nº.492.812.758/72, nos termos da procuração por instrumento particular celebrada em 03/04/1985, com firma reconhecida no Cartório do 2ºOfício de Notas desta cidade, e, registrada sob nº.8.565, do livro B-14, em 25/04/1985, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, cujo instrumento fica arquivado e registrado no Cartório Araujo desta cidade sob nº.80 livro 14 de registro de procurações.-

VENDA E COMPRA:-Pública de 16/07/1985, livro 153-N, às fls.129vº., do Tabelião Antonio

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLB9 AFEMY 9MUEC A4D9A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDVS VLAWN FJXES VMPBU

CNM 080416.2.0006437-69

M. 6437

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º Ofício

José Jabur

Oficial

Livro 2 - REGISTRO GERAL



JK

MATRÍCULA N.º 6437

Data: 12/04/1984

Ficha 2

Araujo desta cidade.- VALOR:-cr\$35.000.000.- GR-4 ITBI de cr\$700.000 - 15/07/1985, guia/nº.1213/85, da A.R. desta cidade.- CONDIÇÕES:-Não Tem.- Cert. Neg. nº.1276/85, exp. nesta cidade, pela Prefeitura, aos 12/08/1985.- (OBS:-PERMANECE A SERVIDÃO DE PASSAGEM EXISTENTE NO IMÓVEL, registradas sob nº.1, 2 e 3, na ficha nº.1, conforme consta na escritura).- Custas:-cr\$277.358; CPC cr\$14.597; e F.Penit.cr\$58.389.- Dou fé. Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira-oficial-Designada.- AV-05/6437 - Prot.43.986 - 01/06/1989

Faço a presente averbação para constar que o imóvel registrado na ficha nº.01 desta matrícula foi desmembrado da seguinte forma:a) lote nº.9/J-3-Remanescente-B, subdivisão do lote nº.9/J-3-Remanescente, situado no Sitio Recreio Canelinha, neste Município e Comarca, com a área de 1.187,55m2, com os seguintes limites e confrontações:-"Começa em um marco cravado na lateral da Faixa de servidão de acesso e divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-A deste marco segue com o rumo SE 18º25', numa extensão de 14,00 metros, confrontando com o lote nº.9/J-3-Remanescente-A, até outro marco cravado na divisa do lote nº.9/J-2-A; deste marco segue com o rumo SO 71º35', numa extensão de 63,00 metros, confrontando com o lote nº.9/J-2A, até outro marco cravado na divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-C, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 24,65 metros, confrontando com o lote nº.9/J-3-Remanescente-C, até o outro marco cravado na lateral da Faixa de servidão de acesso; deste marco segue com uma extensão de 14,46 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso, até outro marco ainda cravado na lateral da faixa de servidão de acesso; deste marco segue com uma extensão de 50,09 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso até o marco que deu início a esta descrição".b) lote nº.9/J-3-Remanescente-C, subdivisão do lote nº.9/J-3-Remanescente, situado no Sitio Recreio Canelinha, neste Município e Comarca, com a área de 300,01m2, com as seguintes limites e confrontações:-"Começa em um marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso e divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-B, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo SE 18º25', numa extensão de 24,65 metros, até o marco cravado na divisa do lote nº.9/J-2A, deste marco segue com o rumo SO 71º35', numa extensão de 11,30 metros, confrontando com o lote nº.9/J-2A, até outro marco cravado na divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-D, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 28,45 metros, confrontando com o lote nº.9/J-3-Remanescente-D até outro marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso; deste marco segue com uma extensão de 11,92 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso até o marco que deu início a esta descrição".c) lote nº.9/J-3-Remanescente-D, da subdivisão do lote nº.9/J-3-Remanescente, situado no Sitio Recreio Canelinha, neste Município e Comarca, com a área de 300,02m2, com os seguintes limites e confrontações:-"Começa em um marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso e divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-C, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo SE 18º25', numa extensão de 28,45 metros, confrontando com o lote nº.9/J-3-Remanescente-C, até outro marco cravado na divisa do lote nº.9/J-2A, deste marco segue com o rumo SO 71º35' numa extensão de 9,70 metros confrontando com o lote nº.9/J-2A, até o outro marco cravado na divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-E, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 33,41 metros confrontando com o lote nº.9/J-3-Remanescente-E, até outro marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso, deste marco segue com uma extensão de 10,89 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso que deu início a esta descrição".d) lote nº.9/J-3-Remanescente-E, da subdivisão do lote nº.9/J-3-Remanescente, situado no Sitio Recreio Canelinha, neste Município e Comarca, com a área de 510,08m2, com os seguintes limites e confrontações:-"Começa em um marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso e divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-D, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo SE 18º25', numa extensão de 33,41 metros, confrontando com o lote nº.9/J-3-Remanescente-D, até outro marco cravado na divisa do lote nº.9/J-3-Remanescente-E, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 33,41 metros, confrontando com o lote nº.9/J-3-Remanescente-E, até outro marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso, deste marco segue com uma extensão de 10,89 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso que deu início a esta descrição".

segue 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: PJLB9 AFEMY 9MUEC A4D9A

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: PJVDS VLAWN FJXES VMPBU

CNM 080416.2.0006437-69

Verso da Ficha N.º 02

nº. 9/J-2A; deste marco segue com o rumo SO 71º35', numa extensão de 13,71 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-2A, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-F, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 41,00 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-3-Remanescente-F, até outro marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso, deste marco segue com uma extensão de 15,67 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso, até o marco que deu início a esta descrição." e) lote nº. 9/J-3-Remanescente-F, da subdivisão do lote nº. 9/J-3-Remanescente, situado no Sítio Recreio Canelinha, neste Município e Comarca, com a área de 507,15m², com os seguintes limites e confrontações: "Começa em um marco cravado na lateral da faixa de servidão de acesso e divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-E, desta subdivisão, deste marco segue com o rumo SE 18º25', numa extensão de 41,00 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-3-Remanescente-E, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-2A, deste marco segue com o rumo 71º35', numa extensão de 11,27 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-2A até outro marco cravado na divisa do lote nº. 19, deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 49,00 metros, confrontando com lote nº. 19 até outro marco cravado lateral da faixa de servidão de acesso, deste marco segue com uma extensão de 13,82 metros, pela lateral da faixa de servidão de acesso, até o marco que deu início a esta descrição." f) lote nº. 9/J-3-Remanescente-G, da subdivisão do lote nº. 9/J-3-Remanescente, situado no Sítio Recreio Canelinha, neste Município e Comarca, com a área de 19.080,17m², com os seguintes limites e confrontações: "Começa em um marco cravado na margem do Ribeirão Pinhalzinho e divisa do lote nº. 9/J-2A; deste marco segue com rumo SO 71º35', numa extensão de 125,34 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-2A até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-A; deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 30,00 metros, até outro marco ainda cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-A; deste marco segue com o rumo SO 71º35', numa extensão de 122,96 metros, até outro marco ainda cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-A; deste marco segue com o rumo SE 18º25', numa extensão de 16,00 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-3-Remanescente-A, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-B, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-B; deste marco segue com uma extensão de 50,09 metros, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-B; deste marco segue com uma extensão de 14,46 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-3-Remanescente-B, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-C; deste marco segue com uma extensão de 11,92 metros até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-C; deste marco segue com uma extensão de 10,89 metros, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-E; deste marco segue com uma extensão de 15,67 metros, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 9/J-3-Remanescente-F, deste marco segue com uma extensão de 13,82 metros, confrontando com o lote nº. 9/J-3-Remanescente-F, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 19; deste marco segue com o rumo NO 18º25', numa extensão de 35,76 metros, confrontando com o lote nº. 19, até outro marco cravado na lateral da Rua B, deste marco segue com o rumo NE 71º35', numa extensão de 16,00 metros, pela lateral da Rua B, até outro marco cravado na divisa do lote nº. 06/Nº. 9-K-Remanescente; deste marco segue com o rumo NE 71º35', numa extensão de 164,43 metros, até a margem do Ribeirão Pinhalzinho; daí segue margeando o mesmo até o marco que deu início à esta descrição". - Tudo conforme mapas, memórias descritivas assinados pelo engº. Osmar do Nascimento Junqueira, CREA 57.139/D-SP - 4895/V-PR; ART nº. 758073-2 (B); certidão comprobatória de subdivisão de lotes nº. 045/89, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 25/01/1989, na qual consta que referida subdivisão atendeu às exigências do art. 4º item I, II, III, IV, §§ 1º e 2º; art. 2º § 2º da lei nº. 6.766 de 19/12/79 e requerimento, arquivados neste CRI. - (OBS.: permanece a servidão de passagem registradas sob nºs. 1, 2 e 3 na ficha 01, em todos os lotes desmembrados. Documento expedido pela Sanepar, arquivado neste CRI). - Custas: R\$1,58; CPC: R\$0,36. - Dou fé

Neide Aparecida Vieira - Oficial Designada.

AV-6/6437 - Prot:60:634 - 13/12/1994

Faço a presente averbação para constar que o Lote de terras sob nº. 9/J-3-Remanescente-G, foi alienado em favor de JOSÉ JOBRAIR COLADINE, conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 29/11/94, no livro E-44, às fls. 149, do Tabelião Vitalício Jayr Biaca, 7 desta cidade, registrada sob nº. 2 na matrícula 12.358, livro 2 Reg. Geral, deste CRI. - Custas: R\$2,57 e CPC: R\$0,13. - Dou fé

Neide Aparecida Vieira

segue ficha 3

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Estado do Paraná - Comarca de Umuarama REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º Ofício José Jabur Oficial Livro 2 - REGISTRO GERAL		CNM 080416.2.0006437-69
		

MATRÍCULA N.º **6437** Data: **12/04/1984** Ficha **3**

ra, Oficial Designada:-

AV-7/6437 - Prot.60.637 - 13/12/1994

Faço a presente averbação para constar que o Lote de terras sob nº **9/J-3-Remanescente-B**, foi alienado em favor de **JOSÉ JOBRAIR COLADINE**, conforme escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 29/11/94, no livro E-44, às fls.151, do Tabelião Vitalício Jayr Biaca, da cidade de Xambê-PR, registrada sob nº 2 na matrícula 12.359, livro 2 Reg. Geral, deste CRI.-Custas:-R\$2,57 e CPC:-R\$0,13.-Dou fé Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira, Oficial Designada:-

AV-8/6437 - Prot.63.060 - 11/04/1996

Faço a presente averbação para constar que o Lote de terras sob nº **9/J-3-REMANESCENTE-F**, foi alienado em favor de **ANTONIO ALVIR ROCHA**, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 14/09/1993, livro E-43, às fls.182vº., do Tabelião Vitalício Jayr Biaca, da Comarca de Xambê-Pr, registrada sob nº 1 na matrícula 12.168, livro 2 Registro Geral, deste CRI.- Custas:-R\$3,25; e CPC R\$0,17.-Dou fé Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira-Oficial-Designada:-

AV-9/6437 - Prot.68.976 de 05/01/1999

Faço a presente averbação para constar que R-1, R-2 e R-3 os nomes das pessoas corretos são: DONO DO PRÉDIO SERVIENTE:-ANTONIO MOACIR RIQUELMO ZANATA e sua mulher MARIA APARECIDA DEGAM ZANATA; e, como DONO DO PRÉDIO DOMINANTE:-COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR, todos já qualificados, conforme consta na escritura registrada sob nº 1, 2 e 3, arquivada neste CRI.-Custas:-isenta pelas partes.-Umuarama-PR, 05/01/99.-Dou fé Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira, Oficial Designada:-

AV-10/6437 - Prot.68.976 de 05/01/1999

Faço a presente averbação para constar que o Lote de terras sob nº **9/J-3-REMANESCENTE-D**, foi alienado em favor de **JOSE GONÇALVES**, conforme Escritura Pública de venda e compra, lavrada aos 12/03/96, no livro 201-N, fls.94, da Tabelião Rosely Pagliuso Alvarez Donato, desta cidade, registrada sob nº 2 na matrícula 14.401, livro 2 Reg. Geral, deste CRI.-Custas (60,000 VRC) R\$4,28 e CPC:-R\$0,22.-Umuarama-PR, 05/01/99.-Dou fé Neide Aparecida Vieira Neide Aparecida Vieira, Oficial Designada:-

AV-11/6437 - Prot.84.435 de 14/03/2005

Faço a presente averbação para constar que o Lote de terras sob nº **9/J-3-Remanescente-C** foi alienado em favor de **EUTINO SATELLES** conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 12/03/1996, no livro 201/N, fls.97, da Tabelião Rosely Pagliuso Alvarez Donato, desta cidade, registrada sob nº 2 na matrícula 18.072, livro 2 Reg. Geral, desta Serventia.- Emolumentos:- (60,000 VRC) R\$ 6,30.- Umuarama-PR, 14/03/05.- Dou fé Neide Aparecida Vieira (ass. Neide Aparecida Vieira), Oficial:-

Av-12/M-6.437. Em 25/09/2020. **RETIFICAÇÃO:** Procedo à presente averbação, de ofício, para constar que, no caput desta matrícula, a identificação do imóvel é: **IMÓVEL URBANO**, e não como consignado. Retifica-se o dado, nos termos em que aqui referidos. Ficam ratificados os demais dados. Emolumentos: (nihil) Umuarama-PR, 25/09/2020. bccsa. da m (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016.

R-13/M-6.437. Prenotação nº 168.737 de 06/03/2024. **PENHORA:** Do Termo de Penhora nº 0007870-46.2020.8.16.0173.0013, expedido aos 20/02/2024, no processo autuado sob nº 0007870-46.2020.8.16.0173, de Execução Fiscal, em trâmite perante o

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.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLB9 AFEMY 9MUEC A4D9A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVDS VLAWN FJXES VMPBU

Verso da Ficha N.º

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

03

CNM 080416.2.0006437-69

Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, no qual figuram como exequente MUNICÍPIO DE UMUARAMA, inscrito no CNPJ sob nº 76.247.378/0001-56, e, como executado Espólio de SEBASTIÃO SIMÃO DOS SANTOS, inscrito no CPF sob nº 139.002.779-15, representado por CLARICE DOS SANTOS GAZOLLA, inscrita no CPF sob nº 009.068.078-24, consta que a parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, referente ao Lote nº 9-J-3-Remanescente-E, da Gleba 14-Figueira, pertencente ao executado, foi **PENHORADA**. Valor da causa é de R\$ 1.122,92 (um mil, cento e vinte e dois reais e noventa e dois centavos). Depositário: não consta. Avaliação do imóvel: não consta. Demais condições, as constantes dos autos. Custas: R\$ 112,56, sendo Emolumentos: 378,00 VRC igual a R\$ 104,71, ISS: R\$ 2,6177 e Fundep: R\$ 5,2355 (diferidos, juntamente com o Funrejus, conforme artigos 491, §2º e 555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - Provimento nº 249/2013). Foi consultada a CNIB por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: 8716.84a2.e4e4.23d6.4caa.2e76.e5e3.0907.9157.5bab, c3ad.7d28.ef69.3023.a9c0.3085.59ce.902b.eaeb.29f1 e 2956.f6d3.5c3f.c5fa.2293.38e1.6e4b.c205.ea0a.779c. Umuarama-PR, 07 de março de 2024. dss. (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016. Selo de Fiscalização: SFR11.8JtzP.RKjDc-3Eue5.1229q

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente
Registro de Imóveis via www.rirj.gov.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLB9 AFEMY 9MUEC A4D9A

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: PJVDS VLAWN FJXES VMPBU



PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 1398965	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 1398965
Distrito: 01 Setor: 0009 Quadra Fiscal: 0000 Lote: 1624 Unidade: 002		

LOCALIZAÇÃO

Quadra Fiscal: 0000 Lote Fiscal: 9 J 3 REM E

Logradouro: [348] RUA SANTO ANDRE, Nº 3182
Complemento LOTE 9 J 3 REM E - LOTE 9 J 3 REM E
Bairro: [43] SÍTIOS DE RECREIO CANELINHA
Loteamento: [43]
Condomínio: [999] Sem Informação

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão: 07/06/2011
Data de Alteração: 25/03/2025
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 510,00 m²
Área Útil do Lote: 510,00 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 30,28 m²

Valor Venal Imóvel R\$:

PROPRIETÁRIOS

Principal PRINCIPAL [100,00%]
Proprietário: [16882] ESPÓLIO DE SEBASTIÃO SIMÃO DOS SANTOS

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 130	14,35 m²	[25311] SANTO ANDRE	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Fator Localiz.	1 - 4	Ocupacao	6 - Construido
Sit.Terreno	8 - Uma frente	Sit.Destinacao	11 - Residencial
Pedologia	18 - Normal	Topografia	21 - Plano
Limitacao	25 - Com cerca/muro	Patrimonio	28 - Particular
Uso do Imovel	31 - Proprio	Imune Isento IPTU	33 - NÃO
Imune Isento TSU	35 - Nao	Esgoto	2 - Nao
Agua	3 - Sim	Iluminacao	5 - Sim
Calçamento	7 - Sim	Limpeza Urbana	9 - Sim
Gal.Pluvial	11 - Sim	Rede Telefonica	13 - Sim
Guias e Sarjetas	15 - Sim	Coleta Lixo	17 - Sim
Área Terreno	1 - 510	Testada Imovel	1 - 15
Test.Serv.Ilum.Publi	1 - 14,35	Test.Serv.Cons.Calca	1 - 14,35
Test.Serv.Limp.Publi	1 - 14,35	Area Total Construida Anterior	1 - 43
Situação Cadastro	1 - Ativo	Id. Lote Geo	1 - 62005
Fone	1 -	CORRESP - Rua/Av	1 -
CORRESP - Numero	1 - 0	CORRESP - Bairro	1 -
CORRESP - Complement	1 -	CORRESP - Cidade/Uf	1 -
CORRESP - Cep	1 - 0	Registro de Imóveis	2 - 2º Ofício
Compl. Loteamento	999 - Sem Informação	ADMINISTRADORA	999 - Não informado
Desmembra IMP/TAXA?	0 - Não	CARTA - Ciente em	1 - 01/06/2011
CARTA - Aguardar até	1 - 30/06/2011	EXEC FISC - VARA CIV	1 - 1ª Vara Cível
CARTA - lote	1 - 005/2009	Isenção - Periodo	1 -
Isenção - Processo	1 -	Data da Atualizacao	1 - 07/06/2011
E-Mail	1 - INFORME	Carta - Entregue	1 - Sim
R.G. - Numero	1 - 0		

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: PJDVS VLAWN FJXES VMPBU



PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS					
Sequência: 1		Tipo: 1 - Casa/Sobrado		Situação:	
Forro	25 - Laje	42 - Tipo Construção Antiga	44 - Madeira		
67 - Área Total Edificada Antiga	1 - 43	Área Total Edificada	1 - 80,11		
Área Anterior Unidade	1 - 0	Água de Póço	24 - Não		
CPF CORRETO?	1 - ***Sim	Num.Pavimentos	1 - 1		
35 - Caracterização Antiga	1 - Casa/sobrado	44 - Est.Conservação Antiga	51 - Regular		
Área Fração	1 - 434,45	Piso	17 - Cerâmica/mosaico		
40 - Inst.Sanitária Antiga	34 - Interna simples	47 - Fachada Antiga	59 - Recuada		
66 - Área de Unidade Antiga	1 - 43	IDKEY	1 - 23582		
ANO DA CONSTRUÇÃO	1 - 2009	Caracterização	1 - Casa/sobrado		
Estrutura	45 - Concreto	Est.Conservação	50 - Bom		
Sit.Imóvel	62 - Ocupado	Luz/Força	25 - Sim		
Telefone	28 - Não	Data da Informação	1 - 22/05/2009		
39 - Cobertura Antiga	29 - Telha	46 - Sit.Construção Antiga	56 - Frente		
Elevador	89 - Não	Id.Unidade Geo	1 - 121383		
Tipo Construção	41 - Alvenaria	37 - Piso Antiga	17 - Cerâmica/mosaico		
Área de Unidade	1 - 80,11	Inst.Sanitária	35 - Interna completa		
Coleta de Lixo	29 - So/Alt	Fossa	31 - Sim		
38 - Forro Antiga	22 - Inexiste	43 - Estrutura Antiga	47 - Madeira		
63 - Coleta de Lixo Antiga	29 - So/Alt	Reves.Externo	81 - Reboco/Textura (Óleo)		
Cobertura	29 - Telha	Inst.Eletrica	55 - Embutida		
Fachada	59 - Recuada	Esgoto	20 - Não		
Água	21 - Sim	36 - Reves.Externo Antiga	12 - Madeira		
41 - Posição Antiga	37 - Isolada	45 - Inst.Eletrica Antiga	54 - Aparente		
Sit.Destinação	11 - Residencial	Posição	37 - Isolada		
Sit.Construção	56 - Frente	Piscina/SPA	86 - Não		
Área Construída: 80,11 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Descoberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²		

Sequência: 2		Tipo: 1 - Casa/Sobrado		Situação:	
IDKEY	1 - 84342	Elevador	89 - Não		
Área Fração	1 - 434,45	Id.Unidade Geo	1 - 121384		
Sit.Destinação	11 - Residencial	Forro	25 - Laje		
Cobertura	29 - Telha	Inst.Sanitária	34 - Interna simples		
Tipo Construção	41 - Alvenaria	Inst.Eletrica	55 - Embutida		
Fachada	59 - Recuada	Coleta de Lixo	29 - So/Alt		
Caracterização	1 - Casa/sobrado	Sit.Construção	56 - Frente		
Reves.Externo	83 - Tijolos sem Reboco (Sem	Piso	17 - Cerâmica/mosaico		
Área de Unidade	1 - 63,44	Estrutura	45 - Concreto		
Piscina/SPA	86 - Não	Área Total Edificada	1 - 63,44		
Est.Conservação	51 - Regular	Posição	37 - Isolada		
Área Construída: 63,44 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:	143,55 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção
0 SEM ISENCAO



PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
Estado do Paraná
Exercício: 2026

Situação Cadastral

Imovel	Normal
Cadastro: 1398965	Quadra Fisc.: 0000 Lote Fisc.: 9 J 3 REM ELOTE 9 J 3 REM E
Nome: ESPÓLIO DE SEBASTIÃO SIMÃO DOS SANTOS	
Endereço: RUA SANTO ANDRE, 3182 - LOTE 9 J 3 REM E	
Bairro: SITIOS DE RECREIO CANELINHA	
Cidade: UMUARAMA - PR	

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

