

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4208 – 07/2025

Descrição: DATA DE TERRAS Nº 09 DA QUADRA 51 COM
UMA ÁREA DE 375,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DE
322,44M² - ROLÂNDIA/PR – MATRÍCULA Nº 1.481

Autos: 0006792-68.2015.8.16.0148



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

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: Data de terras nº 09 da quadra 51 com área de 375,00m² e área construída total de 322,44m². Localizado na Avenida Salgado Filho, 298, Centro, Rolândia/PR. Matrícula nº 1.481.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00

(Setecentos e cinquenta 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 Rolândia.

O avaliador esteve no local no dia 03 de julho de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. A diligência foi acompanhada do executado, Sr. Paulo, que ocupa a benfeitoria frontal do terreno, porém permitiu adentrar somente ao pavimento térreo da edificação. Nos fundos do terreno, há benfeitorias de uso residencial às quais não foi possível ter acesso no momento da visita.

Necessário se faz informar que perante a Prefeitura o lote nº 09 se encontra dividido, de acordo com o espelho do IPTU, a parte do executado possui as seguintes características:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA		
ANO 2025	LANÇAMENTO IMP.PRED	CADASTRO 1.02.064.0222.001-0
BAIRRO 1	QUADRA 0051	LOTE 09-R
DADOS DE TRIBUTAÇÃO		
TESTADA DO IMÓVEL 15,00	ÁREA OU FRAÇÃO TERRENO m2 187,50	ÁREA CONSTRUÍDA m2 137,75
VALOR VENAL TOTAL - R\$ 73422,80	VALOR VENAL TERRENO - R\$ 20099,25	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO-R\$ 53323,55
TOTAL DE TRIBUTOS - R\$ 876,14	IMPOSTO ANUAL - R\$ 0,00 550,67	TAXA DE COMBATE INCÊNDIO 0,00
TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA 0,00	TAXA DE COLETA DE LIXO 325,47	TAXA COSIP 0,00
TAXA DE CONS.CALÇAMENTO 0,00	EMOLUMENTOS 0,00	ALÍQUOTA SOBRE O IMPOSTO 1,00
SITUAÇÃO DO TERRENO Meio de Quadra	TIPO DE CONSTRUÇÃO Loja	ESTRUTURA Concreto
ESTADO DE CONSERVAÇÃO Regular	LANÇAMENTO ENLOBADO Não	CNPJ/CPF (MF) 509.750.219-15
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AV. SALGADO FILHO 298 CENTRO Quadra: 0051 Lote 09-R		

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA	
PROTOCOLO DE ENTREGA	
0	
CADASTRO: 1.02.064.0222.001-0	
CONTRIBUINTE:	
PAULO CELSO COSTA	
AV. SALGADO FILHO 298	
CENTRO	
Quadra: 0051 Lote: 09-R	
CPF / CNPJ: 509.750.219-15	
HAVENDO DIVERGÊNCIA NO NÚMERO DO CNPJ OU CPF, INFORMAR ABAIXO:	
MENSAGENS DE DÉBITO	
DECLARO TER RECEBIDO O CARNÊ A QUE SE REFERE ESTE RECIBO:	
/ /	
DATA	ASSINATURA

Informações IPTU.



A disposição das benfeitorias na totalidade do terreno foi verificada por meio do Google Earth, sendo identificadas conforme ilustrado na imagem abaixo. As informações relativas à idade e à metragem de cada uma delas foram consideradas com base nos dados constantes da matrícula do imóvel avaliando e no cadastro junto ao município.



Disposição das benfeitorias.

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 e comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 09 da Quadra 51, com área de terreno total de 375,00m², com benfeitorias de área total de 322,44m², localizado na Avenida Salgado Filho, 298, Bairro: Centro, Rolândia/PR.

Número da Matrícula: Nº 1.481 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROLÂNDIA

Localização: Latitude: 23°18'52.37"S / Longitude: 51°22'13.44"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Rolândia é um município brasileiro do norte do estado do Paraná, localizado na Região Metropolitana de Londrina. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2022, era de 71,670 habitantes.

4.1 Geografia

A sede do município está situada a 750 metros de altitude. Os municípios limítrofes são Jaguapitã (norte), Cambé e Londrina (leste), Arapongas (sul), Pitangueiras e Sabáudia (oeste).

Seu território se estende pelas microbacias hidrográficas do ribeirão Vermelho, do ribeirão Ema e do rio Bandeirantes do Norte.

4.2 Clima

O clima é classificado como Subtropical Úmido Mesotérmico sem estação seca definida, mas com tendência nos meses de verão. O verão geralmente é quente, com médias mensais acima dos 22°C.





No inverno, ocorrem geadas com pouca frequência devido à falta de precipitação nos dias de frio intenso, em que as temperaturas podem alcançar valores de 0,3°C (3 de junho de 2009) e, em ocasiões extremas, chegar a -4°C, como no inverno de 1975, quando nevou em todo Centro-Sul do Estado.

4.3 Demografia

Etnias	
Branca	77,9%
Parda	16,6%
Negra	3,4%
Amarela	2,1%

Fonte: Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES) 2005

4.4 Subdivisões

O município compõe-se de três distritos: Rolândia (sede), Nossa Senhora da Aparecida e São Martinho.

4.5 Economia

Nos primórdios de sua colonização, somente os cafezais é que geravam riqueza. Atualmente, além do cultivo da soja, milho, trigo, cana de açúcar e à laranja, a economia a cidade conta ainda com duas grandes empresas frigoríficas, com o setor agropecuário forte, com várias indústrias de médio e pequeno porte e com um setor de comércio e serviços condizente ao porte do município.





Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

rolandense

Localização



Localização de Rolândia no Paraná



Localização de Rolândia no Brasil





 Wikimedia © OpenStreetMap Mapa de Rolândia	
<u>Coordenadas</u>	23° 18' 36" S, 51° 22' 08" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Londrina
<u>Municípios limítrofes</u>	Jaguapitã, Arapongas, Pitangueiras, Sabáudia e Cambé
<u>Distância até a capital</u>	399 km
História	
Fundação	29 de junho de 1934 (91 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Aílton Aparecido Maistro (UNIÃO, 2021–2024)
<u>Vereadores</u>	10
Características geográficas	
<u>Área total IBGE/2019</u>	459,024 km²
<u>População total (estimativa IBGE/2022)</u>	71 670 hab.
<u>Densidade</u>	156,1 hab./km²
<u>Clima</u>	<u>subtropical</u> (Cfa)
<u>Altitude</u>	750 m



<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2000)</u>	0,784 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$ 2.657.284,00 mil
<u>PIB per capita (IBGE/2018)</u>	R\$ 40.410,66
<u>Sítio</u>	www.rolandia.pr.gov.br (Prefeitura) www.cmrolandia.pr.gov.br (Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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





- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Uma data de terras sob o nº 09 (nove), da quadra nº 51 (cinquenta e um), com a área de 375,00 metros quadrados, situada à Avenida Salgado Filho, 298, nesta cidade, entre as ruas: frente: Avenida Salgado Filho, lado direito: Rua Gastão Vidigal, lado esquerdo: Rua Hugo Maria do Valle, e fundos: Avenida Interventor Manoel Ribas, contendo uma casa de alvenaria de tijolos com 105,58m², com as seguintes divisas e confrontações: - “Divide-se ao Norte com a data nº10, numa extensão de 25,00 metros; a Leste com a Avenida Salgado Filho, ex-Roma, numa frente de 15,00 metros; ao Sul com a data nº 07 numa extensão de 5,00 metros e finalmente ao Oeste com a data nº 06, numa largura de 15,00 metros”. Registro nº6.997, L.3-I, datado de 04-11-1969, deste cartório.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

A disposição das benfeitorias na totalidade do terreno foi verificada por meio do Google Earth, sendo identificadas conforme ilustrado na imagem abaixo. As informações relativas à idade e à metragem de cada uma delas foram consideradas com base nos dados constantes da matrícula do imóvel avaliando e no cadastro junto ao município.





Disposição das benfeitorias.

Benfeitoria 01: Construção em alvenaria, na parte frontal do terreno, com dois pavimentos e bom estado de conservação. Atualmente é utilizada como um escritório de advocacia, possui 137,75m² e 18 anos de idade.

Benfeitoria 02: Construção em alvenaria, localizada no meio do terreno com área de 105,58m² e 49 anos de idade.

Benfeitoria 03: Construção em alvenaria, nos fundos do terreno com área de 79,11m² e 38 anos de idade.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado





Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.





8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 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\$ 749.677,76 (Setecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e setenta e sete reais e setenta e seis centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 259.323,75 (Duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e cinco centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 305.790,81 (Trezentos e cinco mil, setecentos e noventa reais e oitenta e um centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 76.868,07 (Setenta e seis mil, oitocentos e sessenta e oito reais e sete centavos).

9.1.4 Valor de mercado da benfeitoria 03

R\$ 107.695,13 (Cento e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais e treze centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 11 de julho de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 600.000,00	600,00	R\$ 1.000,00	Rua Dr. Ciro Bolivar Araujo Moreira, 85 - Centro	https://www.imobiliariarolandia.com.br/imovel/terreno-rolandia-600-m/TE0079-ROMU?from=sale
2	R\$ 450.000,00	602,00	R\$ 747,51	Rua Deputado Waldomiro Pedroso, 200 - Centro	https://mviimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/rolandia/centro/13926
3	R\$ 400.000,00	675,00	R\$ 592,59	Rua Deodoro da Fonseca - Centro	https://mviimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/rolandia/jardim-alto-da-boa-vista/13808
4	R\$ 430.000,00	880,00	R\$ 488,64	Rua Estilac Leal - Centro	https://mviimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/rolandia/centro/14168
5	R\$ 600.000,00	765,00	R\$ 784,31	Rua Goiás - Centro	https://www.imobiliariarolandia.com.br/imovel/terreno-rolandia-765-m/TE0097-ROMU
6	R\$ 700.000,00	1345,00	R\$ 520,45	Rua Maringá - Centro	https://www.imobiliariarolandia.com.br/imovel/terreno-rolandia-1-345-m/TE0104-ROMU#mapa
7	R\$ 660.000,00	825,00	R\$ 800,00	Rua Dr. Ciro Bolivar Araujo Moreira, 61 - Centro	https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-rolandia-825-m/TE1087-INIC?from=sale

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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKKH



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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº09 - quadra 51 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Avenida Salgado Filho **Nº:** 298 **Complemento:**
Bairro: Centro **Cidade:** Rolândia **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	600.000,00	600,00	1.000,00	1,00	1,06	0,90	954,00
2	450.000,00	602,00	747,51	1,00	1,06	0,90	713,12
3	400.000,00	675,00	592,59	1,00	1,08	0,90	576,00
4	430.000,00	880,00	488,64	1,00	1,11	0,90	488,15
5	600.000,00	765,00	784,31	1,00	1,09	0,90	769,41
6	700.000,00	1.345,00	520,45	1,00	1,17	0,90	548,03
7	660.000,00	825,00	800,00	1,00	1,10	0,90	792,00

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



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	488,15
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	954,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.840,71
Amplitude total (R\$/m2):	465,85
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	116,46
Média aritmética (R\$/m2):	691,53
Mediana (R\$/m2):	713,12
Desvio médio (R\$/m2):	132,118130
Desvio padrão (R\$/m2):	163,717439
Variância (R\$/m2) ^ 2:	26.803,399978

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2423

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6032

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 (%) = 23,67



Helcio Kronberg

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) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 602,42

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 691,53

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 780,64

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 12,89

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 12,89

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) = 587,80

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 691,53

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 795,26

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) = 375,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 691,53

VALOR TOTAL (R\$) = 259.323,75

duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e cinco centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



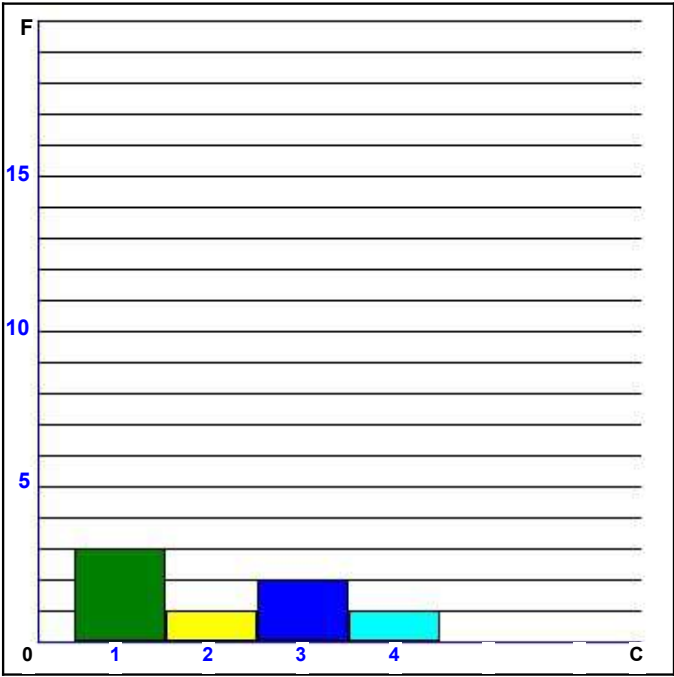
Helcio Kronberg

5/8

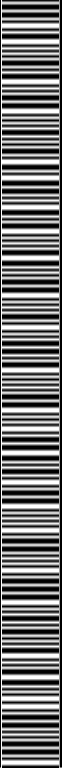
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	488,15	604,61	3
2	604,61	721,07	1
3	721,07	837,54	2
4	837,54	954,00	1

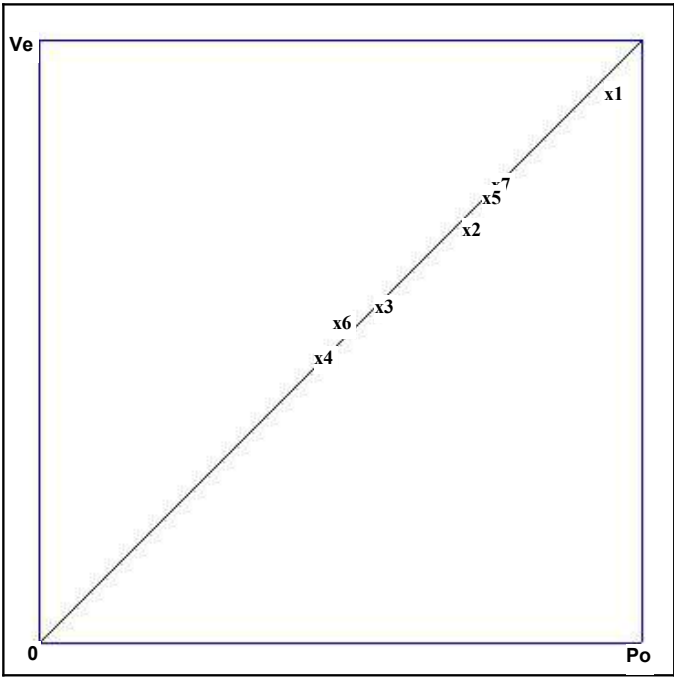


Helcio Kronberg

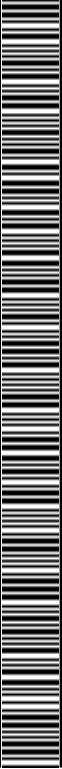
6/8

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 -	1.000,00	954,00	0,95
2 -	747,51	713,12	0,95
3 -	592,59	576,00	0,97
4 -	488,64	488,15	1,00
5 -	784,31	769,41	0,98
6 -	520,45	548,03	1,05
7 -	800,00	792,00	0,99

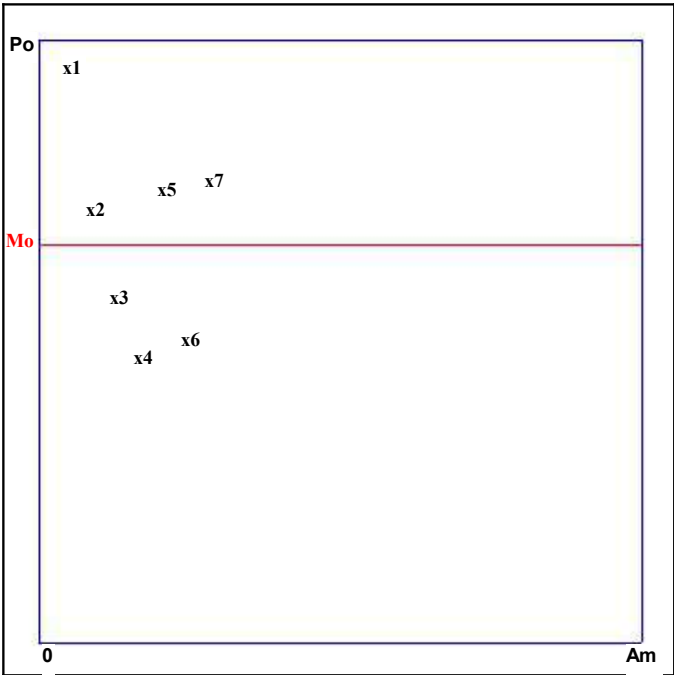


Helcio Kronberg

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) = 704,79

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.000,00	295,215	41,89
2 -	747,51	42,723	6,06
3 -	592,59	112,193	15,92
4 -	488,64	216,149	30,67
5 -	784,31	79,528	11,28
6 -	520,45	184,339	26,16
7 -	800,00	95,215	13,51

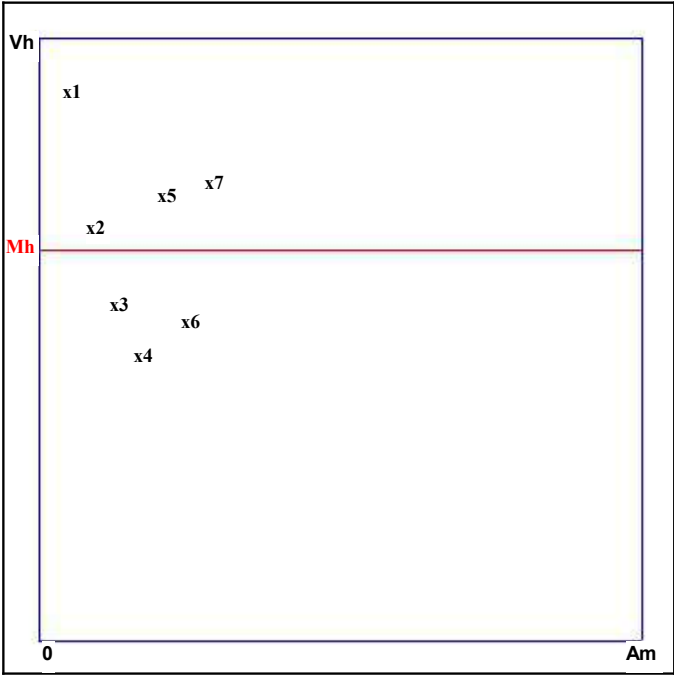


Helcio Kronberg

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) = 691,53

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	954,00	262,470	37,95
2 -	713,12	21,593	3,12
3 -	576,00	115,530	16,71
4 -	488,15	203,383	29,41
5 -	769,41	77,881	11,26
6 -	548,03	143,501	20,75
7 -	792,00	100,470	14,53

Data: 11/07/2025 _____

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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 01 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Avenida Salgado Filho Nº: 298 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Rolândia Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 18,00
Vida útil total provável (anos): 60,00
Idade em % da vida(%): 30,00
Fator C (estado da construção) (%): 18,10
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 34,07
Fator de depreciação (decimal): 0,6593
Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR
Data de referência CUB: 11/07/2025
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 137,75
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.418,21

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 = Área equivalente de construção (m2): 137,75

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

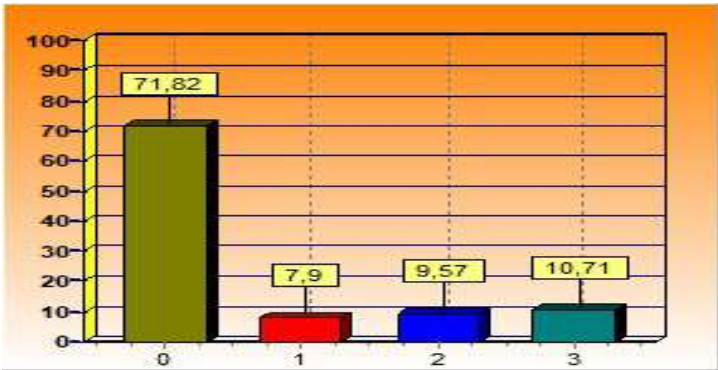
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 71,82 % Custo da construção
- 7,90 % Custo da administração da construção
- 9,57 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 305.790,81

trezentos e cinco mil, setecentos e noventa reais e oitenta e um centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 11/07/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 02 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Avenida Salgado Filho Nº: 298 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Rolândia Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 49,00
Vida útil total provável (anos): 60,00
Idade em % da vida(%): 81,67
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 82,75
Fator de depreciação (decimal): 0,1725
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR
Data de referência CUB: 11/07/2025
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 105,58
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 3.031,67

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 105,58$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

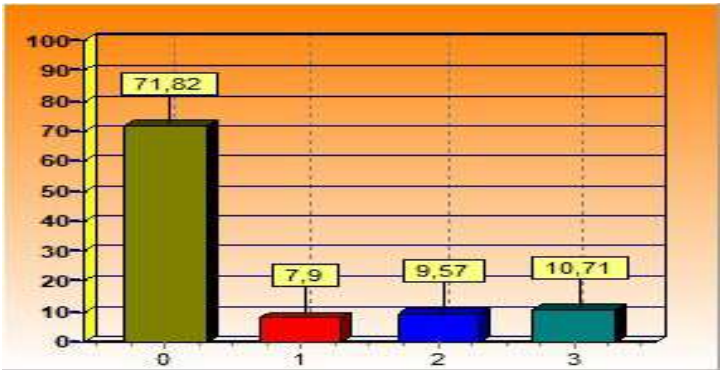
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 71,82 % Custo da construção
- 7,90 % Custo da administração da construção
- 9,57 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 76.868,07

setenta e seis mil, oitocentos e sessenta e oito reais e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 11/07/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 03 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Avenida Salgado Filho Nº: 298 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Rolândia Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 38,00
Vida útil total provável (anos): 60,00
Idade em % da vida(%): 63,33
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 67,75
Fator de depreciação (decimal): 0,3225
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR
Data de referência CUB: 11/07/2025
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 79,11
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 3.031,67

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 79,11$$

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:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

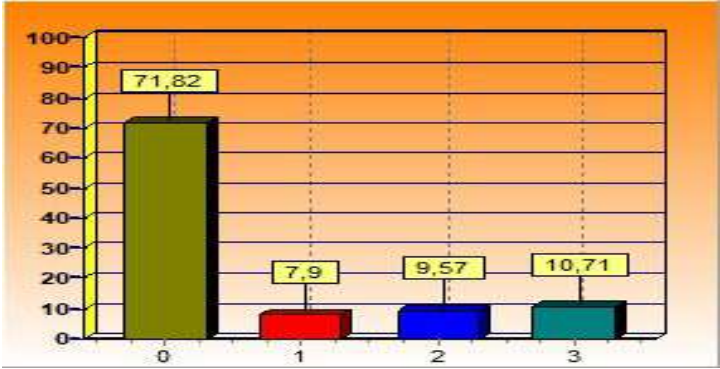
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 107.695,13

cento e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais e treze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 11/07/2025

Helcio Kronberg



ANEXO

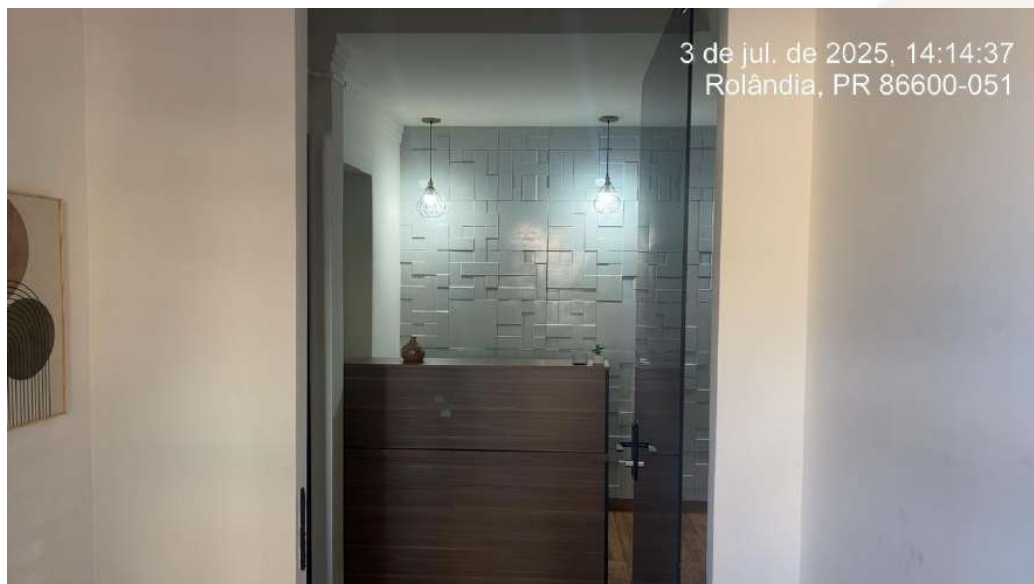
FOTOS

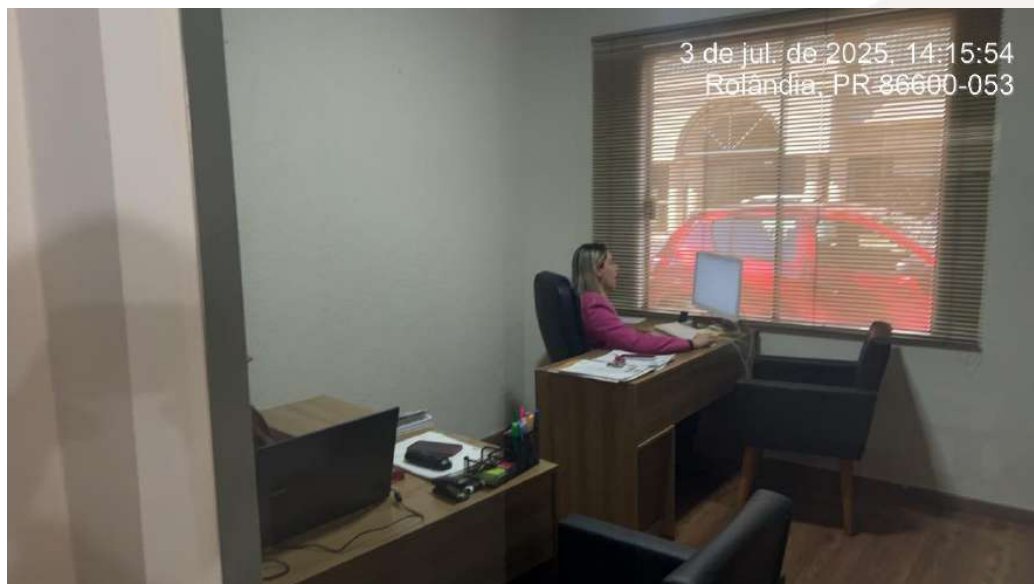




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK











ANEXO CROQUI





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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA					
ANO	LANÇAMENTO	CADASTRO	BAIRRO	QUADRA	LOTE
2025	IMP.PRED	1.02.064.0222.001-0	1	0051	09-R
DADOS DE TRIBUTAÇÃO					
TESTADA DO IMÓVEL	ÁREA OU FRAÇÃO TERRENO m2	ÁREA CONSTRUÍDA m2			
15,00	187,50	137,75			
VALOR VENAL TOTAL - R\$	VALOR VENAL TERRENO - R\$	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO-R\$			
73422,80	20099,25	53323,55			
TOTAL DE TRIBUTOS - R\$	IMPOSTO ANUAL - R\$	TAXA DE COMBATE INCÊNDIO			
876,14	0,00 550,67	0,00			
TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA	TAXA DE COLETA DE LIXO	TAXA COSIP			
0,00	325,47	0,00			
TAXA DE CONS.CALÇAMENTO	EMOLUMENTOS	ALÍQUOTA SOBRE O IMPOSTO			
0,00	0,00	1,00			
SITUAÇÃO DO TERRENO	TIPO DE CONSTRUÇÃO	ESTRUTURA			
Meio de Quadra	Loja	Concreto			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LANÇAMENTO ENLOBADO	CNPJ/CPF (MF)			
Regular	Não	509.750.219-15			
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL					
AV. SALGADO FILHO		298			
CENTRO					
Quadra: 0051		Lote 09-R			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA	
PROTOCOLO DE ENTREGA	
0	
CADASTRO: 1.02.064.0222.001-0	
CONTRIBUINTE:	
PAULO CELSO COSTA	
AV. SALGADO FILHO 298	
CENTRO	
Quadra: 0051 Lote: 09-R	
CPF / CNPJ: 509.750.219-15	
HAVENDO DIVERGÊNCIA NO NÚMERO DO CNPJ OU CPF, INFORMAR ABAIXO:	
MENSAGEN DE DÉBITO	
DECLARO TER RECEBIDO O CARNÊ A QUE SE REFERE ESTE RECIBO:	
DATA	ASSINATURA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA

AV. PRESIDENTE BERNARDES, 809
C.N.P.J. (M.F.) 76.288.760/0001-08
SECRETARIA DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E CADASTRO

ESPELHO DO CADASTRO - IMOBILIÁRIO

NÚMERO DA EMISSÃO: 1

CADASTRO.....:1020640222001-0 MATRÍCULA CARTÓRIO:0
COD. LOGRADOURO.....:2106- AV. SALGADO FILHO
COMPLEMENTO.....:FRENTE
SEÇÃO.....:00200E NR. IMÓVEL:298
CÓDIGO DO BAIRRO.....:1-CENTRO
NR. QUADRA.....:0051 NR. LOTE...: 09-R
NM. PROPRIETÁRIO.....:PAULO CELSO COSTA
COPROPRIETÁRIOS.....:

OCUPAÇÃO DO LOTE.....:74-Construído
BEM IMÓVEL/PATRIMONIO.....:20-Particular
UTILIZAÇÃO.....:86-Comércio/Serviços
SITUAÇÃO DO TERRENO.....:16-Meio de Quadra
TOPOGRAFIA.....:13-Plano
PEDOLOGIA.....:29-Firme
TESTEADA PRINCIPAL.....:15,00 COD. LOGRA-2:0 SEÇÃO LOGRA-2:00000
TESTADA-2.....:0,00 COD. LOGRA-3:0 SEÇÃO LOGRA-3:00000
TESTADA-3.....:0,00 COD. LOGRA-4:0 SEÇÃO LOGRA-4:00000
TESTADA-4.....:0,00 ÁREA DO LOTE:187,50
PROFUNDIDADE.....:25,00 ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:137,75
ÁREA CONST. UNIDADE.....:137,75 ÁREA CONST GEO:263,92- DIF GEO:126,17
TIPO DE CONSTRUÇÃO.....:58-Loja
ALINHAMENTO.....:12-Alinhada
POSICIONAMENTO.....:36-Geminada
SITUAÇÃO UNID. CONSTRUÍDA.:17-Frente
NR. UNIDADE CADASTRO.....:1
ESTRUTURA.....:46-Concreto
COBERTURA.....:35-Telha de Barro
PAREDES.....:36-Alvenaria
FORRO.....:41-Laje
REVES. FACHADA PRINC.....:30-Reboco
INSTALAÇÃO SANITÁRIA.....:87-Interna Completa
INSTALAÇÃO ELÉTRICA.....:43-Embutida
PISO.....:32-Cerâmica/Mosaico
ESTADO CONSERVAÇÃO.....:30-Regular
OBSERVAÇÃO.....:
NM. ALVARÁ CONST. 1.....:14715/1992 DT. APROVAÇÃO PROJETO 1:04/02/1992
CONCLUSÃO DA OBRA 1.....:01/06/2007 NR. DO PROTOCOLO 1.....:5554/2007
TÍTULO P/ ALVARÁ 1.....:REFORMA E AMPLIAÇÃO DE SALÃO COMERCIAL EM ALVENARIA
FINALIDADE DA CONSTRUÇÃO.:REFORMA E AMPLIAÇÃO DE SALÃO COMERCIAL EM ALVENARIA COM A
RESTR-1/ALVARÁ 1.....:
ENGENHEIRO/CREA 1.....:ANA REGINA ZUBIOLLO - 15.940/D-PR
V.V. TERRENO(IPTU).....:20099,25
V.V. CONSTRUÇÃO(IPTU).....:53323,55
V.V.IMÓVEL(IPTU).....:73422,80
V.V. TERRENO(ITBI).....: 341718,75
V.V. CONSTRUÇÃO(ITBI).....: 344375,00
V.V.IMÓVEL(ITBI).....: 686093,75

ESPELHO CADASTRAL EMITIDO VIA WEB



..ONF
MATR. Nº 1481
Operador Nacional
de Registro
Eletrônico de Imóveis



República Federativa do Brasil

Comarca de Rolândia - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS

DOMINGOS NEVES FILHO

Titular

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Folha 1.-



MATRÍCULA Nº 1481.-

CNM 087155.2.0001481-73

IMÓVEL:- Uma data de terras sob o nº9 (nove), da quadra nº51 (cinquenta e um), com a área de 375,00 metros quadrados, situada a Avenida Salgado Filho nº298, nesta cidade, entre as ruas: Avenida Salgado Filho, lado direito: Rua Gastão Vidigal, lado esquerdo: Rua Hugo Maria do Valle, e fundos: Avenida Interventor Manoel Ribas, contendo 1 casa de alvenaria de tijolos com 105,58m², com as seguintes divisas e confrontações:- "Divide-se ao Norte com a data nº10, numa extensão de 25,00 metros; a Leste com a Avenida Salgado Filho, ex-Roma, numa frente de 15,00 metros; ao Sul com a data nº07 numa extensão de 5,00 metros e finalmente ao Oeste com a data nº06, numa largura de 15,00 metros". Registro nº6.997, L.3-I, datado de 04-11-1969, deste Cartorio.- **PROPRIETÁRIO:** JOAQUIM FRIGHETTO, brasileiro, casado, agricultor, portador da Carteira de Identidade R.G. nº701.118-Pr. e CPF nº106.610.939, residente e domiciliado neste município. Dou fe. Rolândia, 07 de dezembro de 1976. **R/OFFICIAL:-** *Marcos Vinícius*

R.17/1481:- COMPRA E VENDA - Por instrumento particular de compra e venda, confissão de dívida e pacto adjeto de hipoteca, com promessa de aquisição de Cédula Hipotecária, conforme Contrato Padrão registrado sob o nº1.432, L.3, neste Ofício; este imóvel foi adquirido por LEONILDO CARMINATI e sua mulher EULALIA DOS ANJOS CARMINATI, ele bancário, RG-PR nº194092, ela professora RG-PR nº1.023.943, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob o nº006.827.649; por compra feita de JOAQUIM FRIGHETTO e sua mulher MARIA BIZETTI FRIGHETTO, ele agricultor, RG-PR nº701.118, ela de afazeres domésticos, portadora do título eleitoral nº4.506, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob o nº106.610.939, representados neste ato por seu procurador DOMINGOS NEVES FILHO, brasileiro, casado, Serventuário da Justiça, residente e domiciliado nesta cidade, em conformidade com o Instrumento Público de Mandato, lavrado no Tabelionato de Pitangueiras-Pr. sob o nº263 do Livro 8; pelo preço certo e ajustado de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros). Guia de Recolhimento nº1022479-2 - R\$250,00. Agência de Rendas desta cidade, em 07-12-1976. Certidão negativa nº765/76, expedida pela Agência de Rendas desta cidade, em 07-12-1976. Custas: R\$626,00.- **R/OFFICIAL:-** *Marcos Vinícius*

R.2/1481:- HIPOTECA - Por instrumento particular de compra e venda, confissão de dívida e pacto adjeto de hipoteca, com promessa de aquisição de Cédula Hipotecária, conforme Contrato Padrão registrado sob o nº1.432, L.3, neste Ofício; o sr. LEONILDO CARMINATI e sua mulher EULALIA DOS ANJOS CARMINATI, ele bancário, RG-PR nº194092, ela professora RG-PR nº1.023.943, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob o nº006.827.649, dão em garantia hipotecária em primeiro grau e sem concorrência a **GB-COMPANHIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, inscrita sob nº15 na Superintendência dos Agentes Financeiros do Banco Nacional da Habitação e sob nº92.806.900/0001 no Cadastro Geral de Contribuintes, com sede na Capital do Estado de Rio Grande do Sul, a Rua dos Andradas nº1306, neste ato representada por seus procuradores Mario Decio Baravelli, CPF nº320.059.708/91 e Mauro Fossi, CPF nº010.547.080/53, brasileiros, casados, bancários, residentes e domiciliados em Porto Alegre (RGS); este imóvel para garantia da dívida de R\$90.000,00 (noventa mil cruzeiros) equivalente em 16 de novembro de 1976 a 534,6641 (quinhentos e trinta e quatro inteiros e seis mil seis

(continua no verso)

SOLICITADO POR: ISABELY SANTOS - CPF/CNPJ: ***.944.089-** DATA: 28/04/2025 17:29:21

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: PJVYR B2KTA XVMWH M2V6K

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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FOLHA VERSO

(continuação)

centos e quarenta e um décimos milésimos) Unidades Padrão de Capital (UPC) do BNH, correspondente a parcela do preço estipulada na letra "b" da Clausula Quarta do Contrato, obrigando-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a paga-la, com todos os seus acessórios, notadamente juros e correção monetária. Os Devedores pagarão o empréstimo em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, calculadas a taxa de juros de 5,20% (cinco inteiros e vinte centavos p/cento) ao ano, pelo Sistema de Amortizações Constantes (SAC), de que tratam a RS nº23/71 e RD nº20/72, respectivamente, do Conselho de Administração e da Diretoria do BNH, correspondendo a primeira prestação, em 16 de novembro de 1976 a R\$1.378,63 (hum mil, trezentos e setenta e oito cruzeiros e sessenta e três centavos) equivalente a 2,3009 vezes o valor do maior salário mínimo do País e decrescendo as demais prestações seguintes, aritmeticamente, na razão de 0,0062 do maior salário mínimo do País, de uma para outra e escolhendo os Devedores para época dos reajustamentos 60 (sessenta) dias após cada reajuste do maior salário mínimo do País. Juntamente com as prestações mensais, os Devedores pagarão os prêmios relativos aos seguros vinculados ao presente contrato, previstos na Apolice de Seguro Habitacional, na forma do item 5 da RD nº20/72 do BNH. Para os efeitos do que dispõe o artigo 818 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel hipotecado o valor de R\$289.872,00 (duzentos e oitenta e nove mil e oitocentos e setenta e dois cruzeiros). Para os fins previstos na RD nº14/73, regulamentada pela RD nº14/73, respectivamente do Conselho de Administração e da Diretoria do Banco Nacional da Habitação, a ora INTERVENIENTE promete adquirir dos Vendedores o crédito hipotecário representado pela Cédula Hipotecária supra referida, onde a INTERVENIENTE figurará como favorecida. Declaram os Vendedores, que não são empregadores e que não estão sujeitos a apresentação do Certificado de Quitação do INPS, nos termos dos artigos 141 e 142 da Lei nº3.807 de 26 de agosto de 1960 e Decreto-Lei nº821, de 05 de setembro de 1969. Fica eleito o Foro de Porto Alegre, para a solução de quaisquer litígios oriundos do presente financiamento. Ficando uma das vias do instrumento arquivado neste Ofício. Custas: R\$626,00. Dou fe. Rolândia, 07 de dezembro de 1976. P/OFICIAL: *Manaco J. Machado*

AV.3/1481:- CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL:- Emitida nos termos do Decreto-Lei 70, de 21-11-66, e RD 21/75 do Banco Nacional da Habitação Representativa de Hipoteca de 1ª grau; Número: 0092; Série: RC-1/73; Emitente: JOAQUIM FRIGHIETTO, agricultor, RG/PR 701118 e s/m MARIA BIZETTI FRIGHIETTO, do lar, bras., res. e domic. nesta cidade, CPF 106.610.939, repres. por DOMINGOS NEVES FILHO, bras., casado, serventuario, residente e domiciliado nesta cidade, conforme Inst. Pub. de Mandato lavrado no Tabelionato de Pitangueiras, L.8, nº263; Devedor Principal: LEONILDO CARMINATTI e s/m EULÁLIA DOS ANJOS CARMINATTI, ele bancário RG/PR nº194.092, ela professora RG/PR nº1.023.943, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF nº006.827.649; Favorecido: GB- COMPANHIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em 7 Porto Alegre, a Rua dos Andradas 1306, inscrita na SAF do BNH sob nº15 e no CGC/ME sob nº92.806.900/0001, titular da Carta Patente nºA-2207/66 do Banco Central do Brasil. CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Dívida inicial: R\$90.000,00; Data da constituição da dívida: 30-11-76; Prêmio de Seguro: R\$73,33; Taxa Nominal de Juros: 5,20% aa; Nº de Prestações Mensais: 120; Sistema de Amortização: SAC; Plano de Correção: PES; Época para reajustamento das prestações: 60 dias após cada reajuste SM.; Data de vencimento da 1ª prestação: 30-12-76; Multa Contratual: 10,0%; Valor da 1ª prestação: R\$1.378,63; Local de Pagamento: Rua dos Andradas 1306 - Porto Alegre-RS.- INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Logadouro: Av. Salgado Filho; Complemento: Lote nº9, Quadra 51; Município: Rolândia; Estado: PR; data de 30-11-76. (a.a.) Mario Decio Baravelli e Mauro Fossati - Assinaturas dos Favorecidos; (a.a.) Leonildo Carminatti e Eulalia dos Anjos Carminatti - Assinaturas dos Devedores. Dou fe. Rolândia, 07 de dezembro de 1976. P/ OFICIAL: *Manaco J. Machado*

CNM 087155.2.0001481-73

em www.registradores.org.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: PJYWR B2KTA XVMMWH M2V6K

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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK

Operador Nacional
MAT. Nº 1.481-3
Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

República Federativa do Brasil

Folha 2.-



Comarca de Rolândia - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS.

DOMINGOS NEVES FILHO

Titular

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 1.481.-

CNM 087155.2.0001481-73

AV.4/1.481:- Consoante requerimento de Porto Alegre, datado de 01-08-1978, (a.a.) Mario Decio Baravelli e Mauro Fossi, e de conformidade com os documentos anexos, o BRADESCO SUL S/A. - CREDITO IMOBILIARIO, nova denominação da GB-COMPANHIA DE CREDITO IMOBILIARIO, entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, inscrita sob o nº15 na Superintendência dos Agentes Financeiros do Banco Nacional da Habitação (BNH) e sob o nº92.806.900/0001-49 no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, com sede em Porto Alegre-RS, na Rua dos Andradas nº1306, representada neste ato, por seus bastantes procuradores ao final nomeados, qualificados e assinados, Dou fe. Rolândia, 25 de agosto de 1978. P/ OFICIAL:-

ms

AV.5/1.481:- Consoante requerimento (a.a.) Mario Decio Baravelli e Mauro Fossi de Porto Alegre, em 01-08-1978, com firmas reconhecidas no Tabelionato Sacca desta cidade, foi autorizado o cancelamento / do onus hipotecario incidente sobre o imóvel retro, constituído da unidade residencial em alvenaria e o respectivo terreno.- Dou fe. Rolândia, 25 de agosto de 1978. P/ OFICIAL:-

ms

R.6/1.481:- COMPRA E VENDA - Por escritura pública de compra e venda, lavrada no 2º Ofício de Notas desta Comarca, Abdo Sacca, L.023, fls.095-vº, em 06.02.1986; o imóvel desta matrícula foi adquirido por DR. OSWALDO PEREIRA DA COSTA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77 com ZENY MARILENE JORDÃO COSTA, advogado, portador da CI.RG.nº335.685-PR, OAB-PR sob nº8093 e CPF nº106.237.879-20, residente e domiciliado nesta cidade; por compra feita do senhor LEONILDO CARMINATI, comerciante, portador da CI.RG.nº194.092-PR e sua mulher EULALIA DOS ANJOS CARMINATI, do lar, portadora da CI.RG.nº1.023.943-PR, ambos brasileiros, casados, inscritos no CPF nº006.827.649-49, residentes e domiciliados na cidade de Londrina, neste Estado, neste ato representados por sua bastante procuradora Dra. Sonia Regina Lachner, brasileira, separada, advogada, OAB-PR, sob nº10.909 e CPF nº488.719.319-04, residente e domiciliada nesta cidade, / nos termos da procuração lavrada no 2º Ofício de Notas desta Comarca, no livro nº013, fls.030, aos 26.12.1985; pelo preço certo de R\$80.000.000 (oitenta milhões de cruzeiros). GR-4 - ITBI - R\$1.600.000, Agência de Rendas desta cidade - protocolo nº095/86; cod.do Banco: 038; autenticação do Banco: 154, em 30.01.1986. Custas: R\$610.930.- Dou fe. Rolândia, 14 de fevereiro de 1986. O OFICIAL:-

R.7/1.481:- HIPOTECA - Por contrato por instrumento particular de garantia com obrigações e hipoteca, com caráter de escritura pública, na forma de art.61 e seus parágrafos da Lei nº4.380, de 21.08.1964 alterada pela Lei nº5.049, de 29.06.1966, assinado pelas partes contratantes e por testemunhas, em 22.08.1986; e senhor OSWALDO PEREIRA DA COSTA, brasileiro, casado, advogado, portador da CI.RG.nº335.685-SSP/PR., CPF/MF nº366.770.199-34 e sua mulher ZENY MARILENE JORDÃO COSTA, brasileira, professora, portadora da CI.RG.nº807.552-SSP/PR. e CPF/MF nº106.237.879-20, residentes e domiciliados a Av. Salgado Filho, 298, nesta cidade; INTERVENIENTE CONSTRUTORA: CONSTRUTORA ROLÂNDIA LTDA., pessoa jurídica, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob nº167.385, por despacho em sessão de 09 de maio de 1975, inscrita no CGC/MF sob nº76.289.156/0001-04, Certificado de Registro no CREA nº140/86-IL, expedido em 04.07.86, Registro no CREA nº10.729/3.408-F em 30.05.75, representada por MILTON SERPELLONI, bra-

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis	FOLHA VERSO
Continuação de matrícula nº 458.029/PR, CPF/MF nº 151.073.619-00, carteira na CREA nº 4.100-D, em 06.09.74, residente e domiciliado nesta cidade, a Av. Expedicionários, 440 apto. 203; dão em primeira e especial hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, sob a forma de Empresa Pública, detida de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06.03.1970, que aprovou o seu Estatuto arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob o registro nº 1, regendo-se pelo Estatuto consolidado aprovado pelo Decreto nº 81.171, de 03.01.1978, arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob registro nº 7.642, com sede no SBS - Quadras 3/4 em Brasília-DF, CGC/MF nº 000.360.305/0001-04, por sua Filial de Parana, Agência nesta cidade, representada pelo senhor LUIZ PAGLIARINI, brasileiro, casado, economista, CI. 676.126/PR, CPF. 023.586.469-20, conforme substabelecimento nº 201-85, registrado no Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, sob nº 2382, Livro E-3, o qual se origina dos poderes conferidos pela procuração lavrada em Notas de 2ª Ofício de Distrito Federal, livre 859, fls. 025, em 14.12.1984; e imóvel desta matrícula para garantia da dívida de Cz\$ 313.000,00; avaliação da dívida, digo, garantia: Cz\$ 501.473,00; Prazo: 60 meses; Plano Reajuste/Sist. Amortiz.: PCM/SFA; Taxa anual de juros: Nominal: 10,0%; Efetiva: 10,47130%; Espec. reajuste prestação; Conforme cláusula vigésima segunda do contrato; Impontualidade: Será cobrada mora a taxa fixada pelo BNB, que vigorar na data do pagamento de encargo em atraso; Encargo inicial: Prestação: Cz\$ 6.650,32; Seguros: Cz\$ 262,64; T.C.A.: Cz\$ 139,55; TOTAL: Cz\$ 7.052,51. Imóvel este que sofreu uma reforma e ampliação de 79,11 m² de construção totalizando assim uma área construída de 184,69 m², conforme projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de Rolândia-PR, em 11.07.86 e Alvara de construção nº 9867, datado de 14.07.86. As demais condições constam no Contrato, ficando uma via do mesmo arquivado neste Ofício. Custas: Cz\$ 448,01. Dou fe. Rolândia, 11 de setembro de 1986. O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i> AV. 8/1.481:- CONSTRUÇÃO - Certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 14.04.1987, (a.) Jose Lucio de Moraes - Chefe da Divisão de Trib. e Cadastro, (a.) ilegível - p.p. de UBIRAJARA BARONI - Sec. das Finanças, conforme requerimento protocolado sob nº 2866 de 07.04.1987, certificando a existência de uma construção residencial em alvenaria com 79,11 m², edificada em 13.03.1987. Certidão Negativa de Débito - CND, nº 206203, expedida pelo IAPAS-Agência de Londrina-PR, aos 31.03.1987. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART nº 489218 - Cz\$ 27,28 e nº 507687 - Cz\$ 277,39, em 08.07.1986. Dou fe. Rolândia, 14 de abril de 1987. O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i> AV. 9/1.481:- CANCELAMENTO - Consoante contrato por instrumento particular de compra e venda, mutuo com obrigações e quitação parcial, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, assinado pelas partes contratantes e por testemunhas, em 25.03.1988; em sua 14ª cláusula, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto do R. 7/1.481 desta matrícula. Dou fe. Rolândia, 22 de abril de 1988. O OFICIAL: <i>[Assinatura]</i> R. 10/1.481:- COMPRA E VENDA - Por contrato por instrumento particular de compra e venda, mutuo com obrigações e quitação parcial, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, assinado pelas partes contratantes e por testemunhas, em 25.03.1988; o imóvel desta matrícula foi adquirido por PAULO CELSO COSTA, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, portador da CI.RG. nº 3.359.889-O-SSP/PR e inscrito no CPF nº 509.750.219-15, residente e domiciliado nesta cidade e Comarca; por compra feita de OSWALDO PEREIRA DA COSTA e sua esposa ZENY MARILENE JORDÃO COSTA, brasileiros, casados, ele advogado, portador da CI.RG. nº 335.685-SSP/PR e inscrito no CPF nº 106.237.879-20, ela professora, portadora da CI.RG. nº 807.552-2-SSP/PR e inscrito no CPF nº 367.770.199-34, residentes e domiciliados nesta cidade e Comarca; pelo preço certo e ajustado de Cz\$	

CNM 087155.2.0001481-73

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: PJYWR B2KTA XVMMH M2V6K

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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK

Operador Nacional
MAT. Nº 1.481 - de Registro
Eletrônico de Imóveis

República Federativa do Brasil

COMARCA DE ROLÂNDIA - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS

DOMINGOS NEVES FILHO

TITULAR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Folha 3.-

MATRÍCULA Nº 1.481.-

(continuação) CNM 087155.2.0001481-73

2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzados). GR-4, protocolo da sob nº212/88, na Agência de Rendas desta cidade, ITBI - Cz\$11.648,13 - 0,5% sobre Cz\$2.329.626,03, e Cz\$20.741,78 - 2% sobre Cz\$1.537.088,92, devidamente quitada na Caixa Econômica Federal, Agência desta cidade, em 08.04.1988. Custas: Cz\$6.249,60. Dou fe. Rolândia, 22 de abril de 1988. O OFICIAL:

R.11/1.481:- HIPOTECA - Por contrato por instrumento particular de compra e venda, mutuo com obrigações e quitação parcial, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei nº4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº5.049, de 29 de junho de 1966, assinado pelas partes contratantes e por testemunhas em 25.03.1988; PAULO CELSO COSTA, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, portador da CI.RG.nº3.359.889-0-SSP/PR e inscrito no CPF nº509.750.219-15, residente e domiciliado nesta Cidade e Comarca; da em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob forma de Empresa Pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº759, de 12.08.1969, e constituída pelo Decreto nº66.303, de 06.03.1970, que aprovou o seu Estatuto arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob o registro nº1, regendo-se pelo Estatuto consolidado aprovado pelo Decreto nº93.600, de 21.11.86, registrado e arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº886 de 17.12.86, com sede no Setor Bancário Sul - Quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, CGC/MF nº00.360.305/0001-04, por sua Filial Paraná, representada pelo senhor WALTER ROBERTO RAIÓ, brasileiro, casado, economista, CI.1.247.633-PR, CPF 323.474.649-49, conforme substabelecimento nº093/88, registrado no registro de Títulos e Documentos desta Comarca sob o nº2839, Livro E-3, o qual se origina dos poderes conferidos pela procuração lavrada em Notas do 2º Ofício do Distrito Federal, Livro 1064, fls. 029 em 29 de 12 de 87; para garantia da dívida de Cz\$2.329.626,03 - OTN 2.839.55294; Valor da garantia: Cz\$3.866.714,95 - OTN 4.173.09201; Plano Reajuste/Sist.Amortização: PES/SFA; Época de reajuste das prestações: conforme categoria profissional; Venc. 1ª prestação: 25.04.1988; Prazo em meses: 276; Taxa anual de juros: nominal: 8,7%, efetiva: 9,0554%; Encargo inicial: Prestação: Cz\$22.485,29; Seguros: Cz\$3.179,36; TOTAL: Cz\$25.664,65. As demais condições constam no contrato, ficando uma via do mesmo arquivado neste Ofício. Custas: Cz\$5.088,96.- Dou fe. Rolândia, 22 de abril de 1988. O OFICIAL:

R.12/1.481:- (Prot.128.956) - (Prent: 945/06 - 16.05.06 - 14:40 hs) - PENHORA - O imóvel desta matrícula está penhorado nos Autos nº186/2003, de Ação de Execução de Pena do Juízo de Direito da Vara Criminal, Família, Infância e Juventude desta Comarca, em que comparece como requerido PAULO CELSO COSTA, conforme Auto de Penhora e Depósito, assinado pelo Oficial de Justiça, Antonio José Machado, em 16.12.2005. VALOR DA AÇÃO: R\$1.574,13. FUNREJUS: R\$3,15 (À RECOLHER). Selo nºBNO53699. EMOLUMENTOS: R\$39,69 - 378,00 VRC (À RECEBER). Dou fe Rolândia, 16 de maio de 2006. REGISTRADORA SUBST:-

AV.13/1.481:- (Prot.129.321) - (Prent: 1110/06 - 06.06.2006 - 15:35 hs) - ADITAMENTO - Consoante Certidão datada de 23.05.2006, assinada por Geraldo Gomes de Lemos Neto, Escrevente, de escritura pública de Aditamento, Rerratificação e Consolidação de Cláusulas, Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília-DF, José Eduardo Guimarães Alves, Tabelião Designado, Livro nº 2489-E, fls. 001 a 003, prot. 00169912, em 01.06.2004; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, alterado pelo Decreto-Lei nº1.259, de 19.02.73, e constituída pelo Decreto nº66.303, de 06.03.70, com Esta

=(continua no verso)=

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

FOLHA VERSO

(continuação)

Estatuto aprovado pelo Decreto nº5.056, de 29.04.04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº00.360.305/0001-04, doravante designada simplesmente CAIXA, representada pelo seu Presidente, Jorge Eduardo Levi Mattoso, brasileiro, casado, economista, portador da CLRG.nº19.979.609-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF. sob nº010.118.868-47, residente e domiciliado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, onde tem escritório no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Ed. Sede da Caixa Econômica Federal, 21º andar; e pelo Vice-Presidente Fábio Lenza, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CLRG.nº612666-SSP-GO, e inscrito no CPF/MF. sob nº238.544.131-49, residente e domiciliado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, onde tem escritório no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Ed. Sede da Caixa Econômica Federal, 21º andar; e a **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, empresa pública federal criada e com estatuto aprovado pelo Decreto nº3.848, de 26.06.01, alterado pelo Decreto nº4.114, de 06.02.02, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª Sub Loja, em Brasília - Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº04.527.335/0001-13, representada por seu Diretor-Presidente, Gilton Pacheco de Lacerda, brasileiro, casado, bancário, portador da CLRG.nº963.308-SSP-DF, e inscrito no CPF/MF. sob nº020.449.941-00, residente e domiciliado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, onde tem escritório no Setor Bancário Sul, Q 2, bloco B, Lote 18, 1ª Sub Loja em Brasília - Distrito Federal; doravante designada simplesmente EMGEA, com a intervenção da UNIAO, representada, neste ato pela Procuradora da Fazenda Nacional, Adriana Queiroz de Carvalho, brasileira, solteira, funcionária pública, portador da CLRG.nº319 PGFN/DF, e inscrita no CPF/MF. sob nº565.181.296-20, nos termos da delegação de competência que lhe confere a Portaria nº453, de 16.10.2002, do Senhor Procurador Geral da Fazenda Nacional, resolvem celebrar a presente Escritura Pública de Aditamento, Rerratificação e Consolidação de cláusulas termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas firmado em 29.06.01 e de seu Termo Aditivo celebrado em 27.08.02 em atendimento ao que dispunha a Cláusula Segunda do Contrato originário, passando as cláusulas, termos e condições da avença, a ser assim redigidos: **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO** - A presente escritura de aditamento e rerratificação tem por objeto a cessão, a EMGEA, dos seguintes créditos e obrigações. I- Créditos próprios da CAIXA, créditos originados em outros agentes financeiros, cedidos à CAIXA, ou por esta adquiridos, internalizados na CAIXA até 29.06.2001, com e sem cobertura de Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVVS (Anexo I). II- Créditos originados em outros agentes financeiros, cedidos à CAIXA ou por esta adquiridos, não internalizados na CAIXA até 29.06.2001 (Anexo II). III- Obrigações junto ao fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, ao fundo de Desenvolvimento Social - FDS e aos credores do Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda - FAHBRE (Anexo III). **CLÁUSULA SEGUNDA: VALOR DOS CRÉDITOS, PREÇO DA CESSÃO E OBRIGAÇÕES PASSIVAS DA EMGEA** - O somatório dos saldos devedores dos créditos objeto do presente instrumento, compreendendo a dívida vencida e vincenda e os respectivos encargos contratuais, posicionados em 30.06.01 é de R\$44.846.353.692,98 (quarenta e quatro bilhões, oitocentos e quarenta e seis milhões, trezentos e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e dois reais e noventa e oito centavos), e o valor da cessão de que trata a cláusula Terceira é de R\$26.613.556.439,94 (Vinte e seis bilhões, seiscentos e treze milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e trinta e nove reais e quatro centavos), que corresponde ao valor meramente contábil posicionado em 30.06.01, conforme quadro demonstrativo anexo. **PARAGRAFO SEGUNDO** - As obrigações passivas da EMGEA, decorrentes da Assunção de Dívidas objeto da presente Escritura, totalizam R\$26.613.439,94 (vinte e seis bilhões, seiscentos e treze milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e trinta e nove reais e noventa e quatro centavos), valor este que corresponde ao valor contábil posicionado em 30.06.01, conforme Anexo V. **CLÁUSULA TERCEIRA: DA CESSÃO DE CRÉDITOS** - A CAIXA cede à EMGEA a totalidade dos créditos discriminados na Cláusula Primeira, abrangendo a presente cessão todos os direitos oriundos dos contratos ali identificados, que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais encargos, bem como as garantias existentes, pelo preço estabelecido na Cláusula Segunda. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Fica fazendo parte integrante da presente escritura os anexos I, II e III, dos quais consta o contrato assinante transcritos: contrato 104040025042, CPF: 509.750.219-15, mutuário: PAULO CELSO COSTA, valor da cessão: 49.089,37, logradouro: Av. Salgado Filho, 298, complemento: QD 05, DT 09, bairro: CENTRO, nesta cidade, CEP: 88600-000. As demais condições constam na escritura. FUNREJUS: isento. Selo nºBNO54840. EMO-LUMENTOS: R\$226,38 - 2,156.00 VRC. Dou fé. Rolândia; 08 de junho de 2006. REGISTRADORA SUBST. Priscilla Márcia Neves

Priscilla Márcia Neves

AV.14/L481 - (Prot.176.426 - 24.03.17 - 10:25hs) - **CANCELAMENTO** - Procedeu-se a esta averbação, nos termos do contido no Ofício nº257/2014, datado de 11.02.2014, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Criminal desta Comarca, (a) Juliana Chiaratti Farina Cotting, Técnica Judiciária, para constar o cancelamento da penhora (autos nº 186/2003) registrada sob nº12/L481, L.2, desta Matrícula. Selo Digital nºFMIw.8Lc8d.JqMeG - Controle: MZ6LO. P6UeM. FUNREJUS: R\$0,45 - 25% s/R\$1,82; R\$0,31 - 25% s/R\$1,27; total: R\$0,76 pago (desta Serventia). EMO-LUMENTOS: R\$34,40 - 189,01 VRC. Dou fé. Rolândia, 24 de abril de 2017. REGISTRADORA SUBST. Priscilla Márcia Neves

Priscilla Márcia Neves

R.15/L481 - (Prent: 181.306 - 09.04.18 - 15:51 hs) - **PENHORA** - Consoante Auto de Penhora e Depósito Particular, (a.) Jacqueline Massako Nakamura Saito, Oficial de Justiça, aos 24.11.2017, do Juizado Especial Cível desta Comarca-PROJUDI, extraído dos Autos nº0006622-72.2010.8.16.0148, o imóvel desta matrícula está penhorado para o **ESPÓLIO DE JOSÉ PERAZOLO**, neste ato representado pela viúva-mecira: **SÔNIA HADDAD PERAZOLO**, brasileira, viúva, professora, portadora da CLRG.nº1.349.661-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF. sob nº235.043.749-34, residente e domiciliada na Rua Paranaguá, 333, nesta cidade; e herdeiros-filhos: **DANIEL HADDAD PERAZOLO**, brasileiro, casado, dentista, portador da CLRG.nº6.647.139-0-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF. sob nº027.559.439-37, residente e domiciliado na Av. IV de Maio, nº259, aptº 2, em Juína-MT; e **GRAZIELE CRISTINA PERAZOLO**, brasileira, solteira, engenheira química, portadora da CLRG.nº7.797.187-4-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF. sob nº048.500.719-37, residente e domiciliada na Rua Paranaguá, 333, nesta cidade; contra **PAULO CELSO DA COSTA**, brasileiro, casado, advogado, portador da CLRG.nº3.

Continua na folha 2

CNM 087155.2.0001481-73

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: PJYWR B2KTA XVMMH M2V6K

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: PJVLC PGXCX 4AGJ TYKHK

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis MAT Nº 1.481	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL COMARCA DE ROLÂNDIA - ESTADO DO PARANÁ REGISTRO DE IMÓVEIS BEL. DOMINGOS NEVES FILHO AGENTE DELEGADO LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	 Folha 04.- CMM 087155.2.0001481-73
MATRÍCULA Nº 1.481 359.889-0-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF. sob nº509.750.219-15, residente e domiciliado na Av. Salgado Filho, nº298, nesta cidade. VALOR DA AÇÃO: R\$56.439,69 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e trinta e nove reais e sessenta e nove centavos). Selo Digital nºFz3hG.DkhFj.xeMeG. Controle: MZT50.OKHdQ. FUNREJUS: R\$106,88 - 0,2% s/R\$53.439,63; R\$0,48 - 25% s/R\$1,93; R\$0,35 - 25% s/R\$1,32; total: R\$107,70 pago (desta Serventia). EMOLUMENTOS: R\$246,66 - 1.293,60 VRC. Dou fé. Rolândia, 24 de abril de 2018. REGISTRADORA SUBSTª: Viviane Cristina Neves (ld)		
R.16/L.481:- (Prent: 183.177 - 03.09.18 - 09:30hs) - PENHORA - Consoante Termo de Penhora, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Dr. Renato Cruz de Oliveira Junior, aos 07.08.2018, expedido pela Vara da Fazenda Pública de Rolândia - PROJUDI, extraído dos Autos nº 0001202-57.2008.8.16.0148, de EXECUÇÃO FISCAL , o imóvel desta matrícula está penhorado para ESTADO DO PARANÁ - (CNPJ. nº76.416.940/0001-28), contra PAULO CELSO COSTA , brasileiro, portador da CI.RG.nº3.359.889-0 SSP/PR, inscrito no CPF/MF. sob nº509.750.219-15. VALOR DA AÇÃO: R\$3.082,24 (três mil e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos). Selo Digital nºJ5y6c.4qUvM.AxMeG - Controle: MzwvO.LUu9b. FUNREJUS: R\$6,16 - 0,2% s/R\$3.082,24 (A RECOLHER). R\$0,48 - 25% s/R\$1,93; R\$0,34 - 25% s/R\$1,35; total: R\$0,82 pago (desta Serventia). EMOLUMENTOS: R\$72,95 - 378,00 VRC (A RECEBER). Dou fé. Rolândia, 18 de setembro de 2018. AGENTE DELEGADO: Domingos Neves Filho (df)		
AV.17/L.481 - (Prent: 191.656 - 09.10.2020 - 16:17hs) - PENHORA - Conforme Termo de Penhora, datado de 10.07.2019, assinado eletronicamente pela MMª Juíza de Direito, Drª Danielle Guimarães da Costa, expedido pela Vara Cível da Comarca de Matinhos-PR - PROJUDI, extraído dos Autos nº0005412-48.2011.8.16.0116, de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ; o imóvel desta matrícula está penhorado para PRISCILA SERRA MARCONDES DE SOUZA - (OAB-PR nº32.787); contra PAULO CELSO COSTA , brasileiro, portador da CI.RG.nº3.359.889-0 SSP/PR, e inscrito no CPF/MF. sob nº509.750.219-15, residente e domiciliado na Av. Salgado Filho, nº298, nesta Cidade. VALOR DA AÇÃO: R\$16.000,00 (dezesseis mil reais). FUNREJUS nº00060000041277553-8 - R\$32,00 - 0,2% s/R\$16.000,00 pago em 26.10.2020. FUNREJUS: R\$0,48 - 25% s/R\$1,93; R\$0,34 - 25% s/R\$1,35; Total: R\$0,82. Selo Digital nºMNCNT.606u3. IvMeG - Controle: MZHLO.eRe5. EMOLUMENTOS: R\$125,06 - 648,00 VRC. Dou fé. Rolândia, 26 de outubro de 2020. REGISTRADORA SUBSTª: Priscilla Márcia Neves (rj)		
AV.18/L.481: (Prent: 197.962 - 26.01.2022 - 08:18hs) - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Procede-se a esta averbação, nos termos do contido no Protocolo nº202201.2514.01981283-IA-130 e Processo nº00051788620198160148, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Emissora da Ordem e aprovado por Lidia Carmona Baptista - Vara Cível e da Fazenda Pública, Juizado Especial Cível e da Fazenda Pública, data de cadastramento: 25.01.2022, às 14:24:08; para constar a decretação de INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS , em nome de: PAULO CELSO COSTA , brasileiro, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens posteriormente à Lei nº6.515/77, aos 02.02.1996, com SIMONE DIAS COSTA, advogada, portador da CI.RG.nº3.359.889-0-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF. sob nº509.750.219-15, residente e domiciliado na Av. Salgado Filho nº298, Centro, nesta Cidade. Selo Digital nº1065J.NVqP8.EoH3d-WdWea. ej2Gr. EMOLUMENTOS: R\$154,98 - R\$630,00 VRC (A RECEBER). Dou fé. Rolândia, 31 de janeiro de 2022. AGENTE DELEGADO: Domingos Neves Filho (tn)		
Av.-19 - Matrícula nº1.481 - Protocolo nº203.461 em 28.02.2023 - Nos termos de Ordem de indisponibilidade, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, número de protocolo nº202302.2714.02575009-IA-690, processo nº 00030769120198160148, emitida pela Vara Cível e da Fazenda Pública Juizado Especial Cível e da Fazenda Pública, procedo a presente averbação para constar a INDISPONIBILIDADE de bens contra PAULO CELSO COSTA - CPF: 509.750.219-15, conforme prova referida ordem. Custas, impostos e taxas a receber: Emolumentos: 630,00 VRC = R\$121,59; Funrejus R\$30,39. ISS R\$3,03. Fadep R\$6,07. O referido é verdade e dou fé. INTERVENTOR: Franco Noronha. 03 de março de 2023. 1065J.MKqPL.ve7n2-o6v24.J4jy9		
AV.20/L.481:- (Prent: 205.876 - 06/09/2023) - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Procede-se a esta averbação, nos termos do contido no Protocolo nº202309.0613.02914042-IA-430 e Processo nº00062223820228160148, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Emissora da Ordem e aprovado por Lidia Carmona Baptista, Vara Cível e da Fazenda Pública Juizado Especial Cível e da Fazenda Pública desta Comarca, data de cadastramento: 06.09.2023, às 13:39:09; para constar a decretação de INDISPONIBILIDADE DE BENS , em nome de: PAULO CELSO COSTA , inscrito no Continua no verso		
SOLICITADO POR: ISABELY SANTOS - CPF/CNPJ: ***.944.089-** DATA: 28/04/2025 17:29:21		

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: PJYVR B2KTA XVMMH M2V6K

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: PJVLC PGXCZ 4AGJ4 TYKHK

Operador Nacional
do Sistema de Registro

FOLHA VERSO

CPF/MF, sob nº 509.750.219-15, FUNREJUS: R\$38,75 - 25% s/R\$154,98 (A RECEBER). EMOLUMENTOS: R\$154,98 - R\$630,00 VRC (A RECEBER). O referido é verdade e dou fé. AGENTE DELEGADO:- Domingos Neves Filho. Rolândia, 14 de setembro de 2023. SFR12.2F2OP.dtUp7-CyTLK.1065q (tn)

AV.21/1.481:- (Prent: 207.621 - 23/01/2024) - **PENHORA** - Consoante Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação datado de 24.02.2022, assinado digitalmente aos 17.05.2022 por Sergio Rosa de Campos, Oficial de Justiça; e, Auto de Penhora e Depósito Particular assinado digitalmente por Débora de Paula Perazolo, aos 06.05.2022, expedidos pela Vara Cível desta Comarca - PROJUDI, extraídos dos Autos nº0005178-86.2019.8.16.0148, de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**; o imóvel desta matrícula está penhorado para **GUTO LEONARDO DA SILVA ROCHA**, contra **PAULO CELSO COSTA**, já qualificado. Valor da Causa: **R\$655.972,24** (seiscentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e setenta e dois reais e vinte e quatro centavos). Depositário: **PAULO CELSO COSTA**, já qualificado. FUNREJUS: vide (AV.9/12.423). EMOLUMENTOS: 1.293,60 VRC - R\$ 358,33, ISS: R\$ 7,1666, FUNDEP: R\$ 17,9165. O referido é verdade e dou fé. REGISTRADORA SUBST: Priscilla Márcia Neves (rq). Rolândia, 23 de janeiro de 2024. SFR12.R5Cov.mxzFW-nGC49.1065q

AV.22/1.481:- (Prent: 207.683 - 26/01/2024) - **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora e Depósito datado de 25.01.2024, assinado digitalmente por Eduardo Antonio Franzão, analista judiciário; e, Dr. Marcos Rogério César Rocha, Juiz de Direito, expedido pela Vara da Fazenda Pública desta Comarca - PROJUDI, extraídos dos Autos nº0006792-68.2015.8.16.0148, de **EXECUÇÃO FISCAL**; o imóvel desta matrícula está penhorado para **MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA-PR**, (CNPJ: 76.288.760/0001-08), contra **PAULO CELSO COSTA**, (CPF: 509.750.219-15). Valor da Causa: **R\$1.121,53** (mil, cento e vinte e um reais e cinquenta e três centavos). Depositário: **PAULO CELSO COSTA**, já qualificado. FUNREJUS: R\$2,24 - 0,2% sobre R\$1.121,53, (A RECEBER). EMOLUMENTOS: 378,00 VRC - R\$94,71, ISS: R\$2,0942, FUNDEP: R\$5,2355 (A RECEBER). O referido é verdade e dou fé. REGISTRADORA SUBST: Priscilla Márcia Neves. Rolândia, 29 de janeiro de 2024. SFR12.R5mov.mxzFW-MG649.1065q (tn)

Visualização digitalizada em www.regis.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: ISABELY SANTOS - CPF/CNPJ: ***.944.089-** DATA: 28/04/2025 17:29:21

CNM 087155.2.0001481-73

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.jpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYWR B2KTA XVMWH M2V6K

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: PJVLC PGXCX 4AGJ4 TYKHK