PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.824 – 03/2026

Descrição: LOTE DE TERRENO “A” ORIUNDO DA UNIFICAÇÃO DOS LOTES Nº S 661, 662, 663 E 664 DA QUADRA 67 COM ÁREA TOTAL DE 3.869,50M² - BAIRRO JARDIM CARVALHO - PONTA GROSSA/PR – MATRÍCULA Nº 3.561

Autos: 0009726-79.2020.8.16.0194



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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*6*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*6*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*9*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*11*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*11*
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

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote de terreno A da quadra 67 com área total de 3.869,50m². Situado na Rua Bernardo de Vasconcelos, s/n, Jardim Carvalho, Ponta Grossa/PR. Matrícula nº 3.561.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.732.000,00

(Um milhão, setecentos e trinta e dois mil reais)

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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 Ponta Grossa.

O avaliador esteve no local no dia 09 de março de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência não havia ninguém no local.

Importante salientar que após análise da documentação do imóvel foi identificado que parte do terreno de matrícula nº 3.561 está situado em Área de Preservação Ambiental (APP). Tal circunstância decorre da proximidade com o Arroio Pilão de Pedro, necessitando uma faixa não edificável mínima de 30m a partir de cada margem do curso d'água, conforme prevê a Lei Federal nº 12.651/2012.



Delimitação do imóvel e Área de Preservação Permanente.

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

O mapa acima ilustra a delimitação do imóvel na cor laranja, enquanto a Área de Preservação Permanente está destacada em azul claro, conforme dados extraídos dos mapas de Georreferenciamento do Município de Ponta Grossa.



Delimitação das Áreas no Google Earth Pro.

Com o auxílio da ferramenta Google Earth Pro, este avaliador delimitou o bem em tela, constatando que aproximadamente 38% da área do terreno encontra-se inserida em APP. Desta forma, apenas a fração remanescente é passível de aproveitamento, razão pela qual se fez necessária a aplicação de fator de aproveitamento no presente laudo, a fim de refletir tal restrição.

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.

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno denominado A, oriundo da unificação dos lotes n° 661, 662, 663 e 664, da quadra n° 67, com área de terreno total de 3.869,50m², sem benfeitorias, localizado na Rua Bernardo de Vasconcelos, s/n, Bairro: Jardim Carvalho, Ponta Grossa/PR.

Número da Matrícula: Nº 3.561 – 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTA GROSSA

Cadastro: 28.770

Inscrição Imobiliária: Nº 08.6.14.84.0259.000

Localização: Latitude: 25° 4'51.30"S / Longitude: 50° 8'42.40"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ponta Grossa é um município brasileiro do estado do Paraná, do qual é o quarto mais populoso, com 372 562 habitantes, conforme estimativa do IBGE publicada em 2024.

Conta com a nona maior população do Sul do Brasil e a septuagésima sexta do país. Localizado no Segundo Planalto Paranaense, é o núcleo dos Campos Gerais do Paraná, que tem uma população superior a 1 100 000 habitantes (IBGE/2014) e o

maior parque industrial do interior do estado. Com uma área é 2 054,732 km², Ponta Grossa é conhecida como Princesa dos Campos e Capital Cívica do Paraná, além de receber o título de Capital Paranaense da Cerveja.

A distância rodoviária até Curitiba, capital administrativa estadual, é de 103 quilômetros, e de Brasília, capital federal, é de 1 320 quilômetros.

Ponta Grossa conta com um Parque Ambiental que possui pista de caminhada, pista de skate, quadras poliesportivas e área para crianças. A Praça Barão do Rio Branco é localizada no centro da cidade, possuindo um chafariz e área de lazer para crianças. A população também pode desfrutar do Parque Margherita Masini, que é uma antiga pedreira.

Ponta Grossa é o principal entroncamento rodoferroviário do estado do Paraná, de onde partem rodovias e ferrovias para todas as regiões - além do potencial aquaviário inexplorado. O município é cortado pelas rodovias BR-376 (ligando a Curitiba e ao Norte do Paraná - Apucarana), BR-373 (ligando a Prudentópolis e a BR-277) e PR-151 (ligando a Piraí do Sul e a divisa com São Paulo.

Ponta Grossa	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
Apelido(s)	"Princesa dos Campos"
Gentílico	*ponta-grossense, princesino*
Localização	
 Localização de Ponta Grossa no Paraná	

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U



Ponta Grossa - Localização de Ponta Grossa no Brasil

Coordenadas	25° 05' 42" S 50° 09' 43" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Campo Largo, Carambeí, Castro, Ipiranga, Palmeira, Teixeira Soares e Tibagi
Distância até a capital	103 km
História	
Fundação	15 de setembro de 1823 (201 anos)
Aniversário	15 de setembro
Administração	
Prefeito(a)	Elizabeth Silveira Schmidt (União Brasil, 2025 – 2028)
Características geográficas	
Área total	2.054,732 km²
População total (estimativa populacional — IBGE/2022)	358.562 hab.
Posição	PR: 4º
Densidade	172,9 hab./km²
Clima	subtropical (Cfb)
Altitude	975 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,763 — *Alto*
Posição	PR: 13º
PIB (IBGE/2018)	R$ 15 054 022,27 mil
PIB *per capita* (IBGE/2018)	R$ 43 253,34

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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).

5.2.2 Área de Preservação Permanente em parte do imóvel, devido a presença do Arroio Pilão de Pedro nas proximidades do bem em tela.

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) <u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>

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) <u>Abordagem por valores específicos:</u>

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

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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 de terreno denominado A, oriundo da unificação dos lotes n° 661, 662, 663 e 664, da quadra n° 67 (sessenta e sete), de forma irregular, quadrante N-E, situado na Vila Vilela, Bairro do Jardim Carvalho, distante 80,00 metros da Rua Carlos Chagas, medindo 62,00 metros de frente para a Rua Bernardo Vasconcelos, lado ímpar, sentido oeste-leste, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com a Rua Gregório de Mattos, onde faz esquina e mede 67,20 metros, do lado esquerdo, com a Rua Julio Perneta, onde faz esquina e mede 60,00 metros, e de fundo, com a faixa de regularização do arroio com parte da área AR/2-B, de propriedade de Concentro Engenharia e Empreendimentos Ltda., onde mede 66,50 metros, com a área total de 3.869,50 metros quadrados.

INDICAÇÃO CADASTRAL: 08.6.14.84.0259.000."

6.2 Restrições do imóvel

Área de Preservação Permanente em parte do imóvel, devido a presença do Arroio Pilão de Pedro nas proximidades do bem em tela.

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, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (0), 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

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

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 <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

8.1.1.3 Aproveitamento: Fator aplicado devido parte do imóvel estar inserido em área de APP, ocasionando perda de parte da área passível de aproveitamento.

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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 1.731.949,50 (Um milhão, setecentos e trinta e um mil, novecentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 1.732.000,00 (Um milhão, setecentos e trinta e dois mil reais).

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 25 de março de 2026.

Helcio Kronberg

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 760.000,00	660,00	R$ 1.151,52	Rua Henrique Thielen - Jardim Carvalho	https://www.adquiraimoveis.net/imovel/terreno/venda/ponta-grossa/pr/jardim-carvalho/TE1477_IMBADQ
2	R$ 4.000.000,00	5830,00	R$ 686,11	Rua Ângelo Madalozzo - Jardim Carvalho	https://www.castelliimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/ponta-grossa-pr/jardim-carvalho/terreno-a-venda--jardim-carvalho--rua-angelo-madalozzo-ponta-grossa---pr/890760
3	R$ 320.000,00	323,00	R$ 990,71	Rua Otávio de Carvalho - Jardim Carvalho	https://www.castelliimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/ponta-grossa-pr/jardim-carvalho/terreno-no-jardim-carvalho/358180
4	R$ 573.000,00	832,96	R$ 687,91	Avenida Rocha Pombo - Jardim Carvalho	https://www.adquiraimoveis.net/imovel/terreno/venda/ponta-grossa/pr/jardim-carvalho/TE0225_IMBADQ
5	R$ 1.300.000,00	1100,00	R$ 1.181,82	Rua Professora Izaura Torres Cruz - Jardim Carvalho	https://www.adquiraimoveis.net/imovel/terreno/venda/ponta-grossa/pr/jardim-carvalho/TE0715_IMBADQ

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

6	R$ 2.994.975,00	3523,50	R$ 850,00	Rua Visconde de Baraúna - Jardim Carvalho	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-3523-m-por-r$-2.994.975-00-jardim-3020994023.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3
7	R$ 8.770.000,00	10962,00	R$ 800,04	Rua Fernando Prestes de Albuquerque - Jardim Carvalho	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-carvalho-3016933657.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

GOOGLE EARTH

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES



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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno - mat. 3.561 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Bernardo de Vasconcelos **Nº:** s.n **Complemento:**

Bairro: Jardim Carvalho **Cidade:** Ponta Grossa **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R$/m2)
1	760.000,00	660,00	1.151,52	0,99	0,80	0,62	0,90	508,90
2	4.000.000,00	5.830,00	686,11	0,99	1,05	0,62	0,90	397,97
3	320.000,00	323,00	990,71	1,01	0,73	0,62	0,90	407,59
4	573.000,00	832,96	687,91	0,95	0,83	0,62	0,90	302,67
5	1.300.000,00	1.100,00	1.181,82	0,95	0,85	0,62	0,90	532,51
6	2.994.975,00	3.523,50	850,00	1,01	0,98	0,62	0,90	469,46
7	8.770.000,00	10.962,00	800,04	1,01	1,14	0,62	0,90	514,01

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

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

Helcio Kronberg

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$/m2):	302,67
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	532,51
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	3.133,11
Amplitude total (R$/m2):	229,84
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	57,46
Média aritmética (R$/m2):	447,59
Mediana (R$/m2):	469,46
Desvio médio (R$/m2):	67,008510
Desvio padrão (R$/m2):	82,587275
Variância (R$/m2) ^ 2:	6.820,658044

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.

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

Helcio Kronberg

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 =1,7547

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0283

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 (%) = 18,45

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº 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) = 402,64

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **447,59**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 492,54

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 10,04

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 10,04

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 0

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 0

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 380,45

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 447,59

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 514,72

---

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) = 3.869,50

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 447,59

VALOR TOTAL (R$) = 1.731.949,50

um milhão, setecentos e trinta e um mil, novecentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

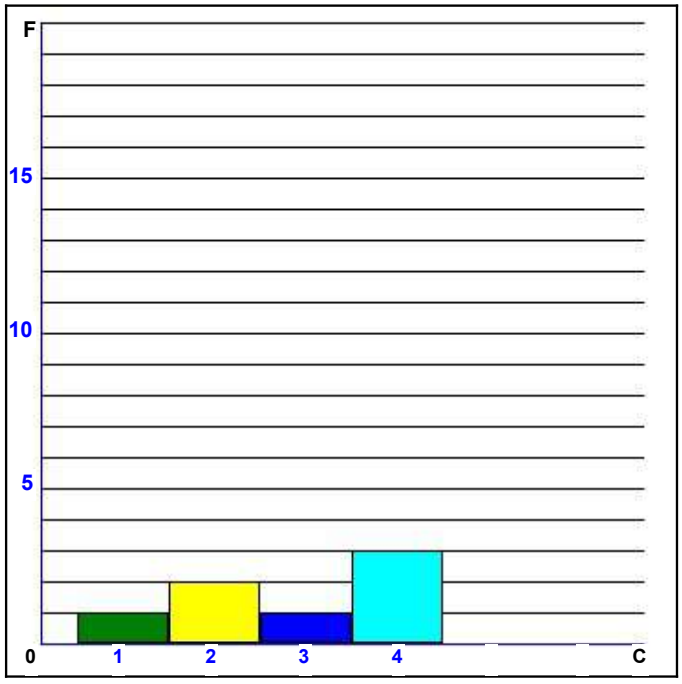
PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

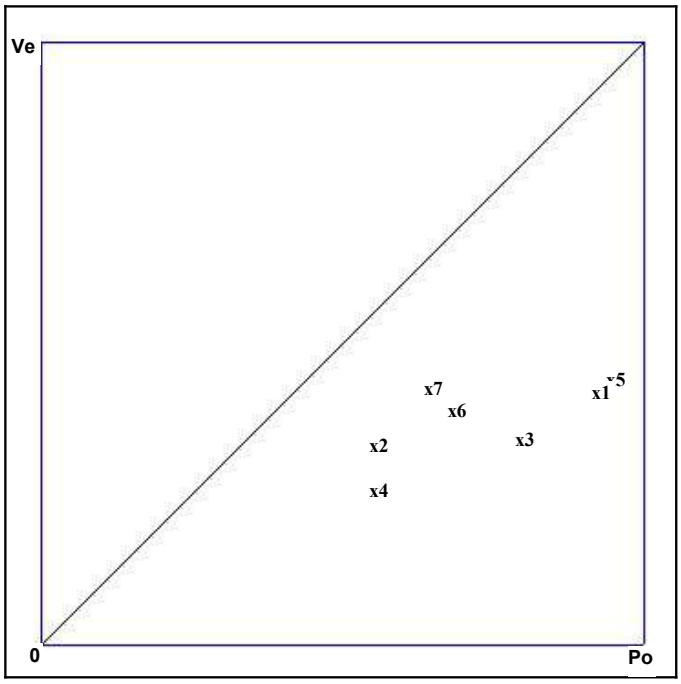
Classe	De:	Até	Freq.
1	302,67	360,13	1
2	360,13	417,59	2
3	417,59	475,05	1
4	475,05	532,51	3

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



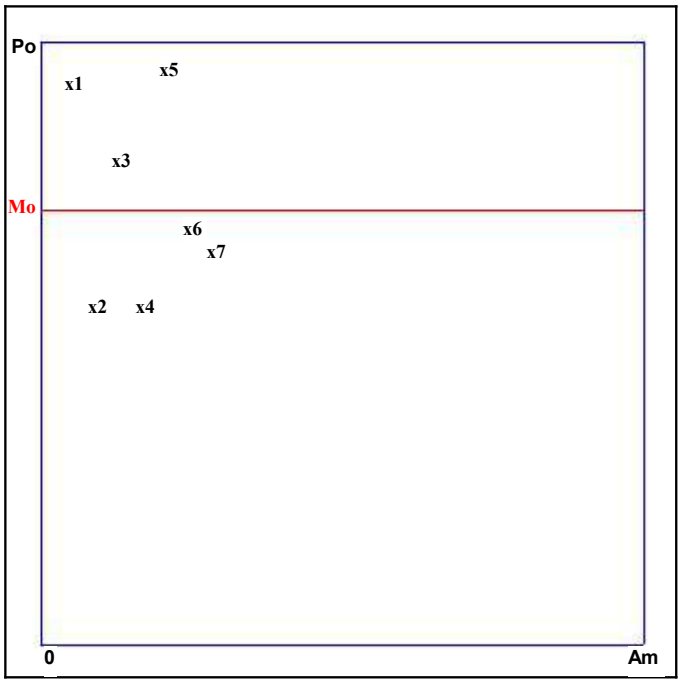
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	1.151,52	508,90	0,44
2 -	686,11	397,97	0,58
3 -	990,71	407,59	0,41
4 -	687,91	302,67	0,44
5 -	1.181,82	532,51	0,45
6 -	850,00	469,46	0,55
7 -	800,04	514,01	0,64

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 906,87

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

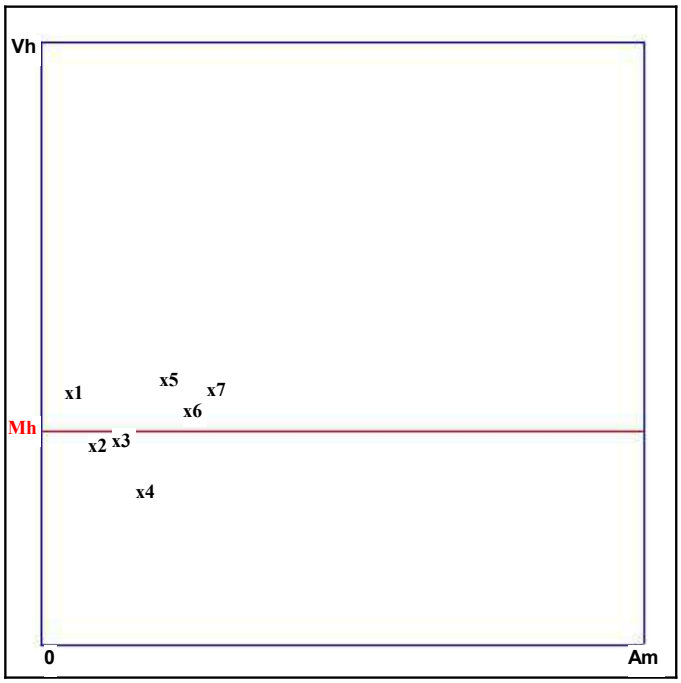
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	1.151,52	244,644	26,98
2 -	686,11	220,765	24,34
3 -	990,71	83,841	9,25
4 -	687,91	218,963	24,14
5 -	1.181,82	274,947	30,32
6 -	850,00	56,871	6,27
7 -	800,04	106,834	11,78

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 447,59

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	508,90	61,309	13,70
2 -	397,97	49,617	11,09
3 -	407,59	39,994	8,94
4 -	302,67	144,919	32,38
5 -	532,51	84,923	18,97
6 -	469,46	21,876	4,89
7 -	514,01	66,422	14,84

Data: 25/03/2026 _____

Helcio Kronberg

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

KRON LEILÕES





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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

KRON LEILÕES





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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

KRON LEILÕES



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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

CROQUI

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo



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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

Requerente:	Isabella
Inscriçao Imobiliária:	08.6.14.84.0259.000 (28770) (Principal)
Local do Imóvel:	RUA BERNARDO DE VASCONCELOS, S/Nº - JARDIM CARVALHO
Loteamento:	VILA VILELA / Quadra: 67 / Lote: A
Área (construída/lote):	0,00 m² / 3.869,50 m²
Loteamento:	549 - VILA VILELA

1 - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Nº 14482/2022

2 - Zoneamento:

Lei	Zoneamento	Zona	Área Mínima	Testada Mínima	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Recuo Frontal Mínimo	Afastamento Lateral/Fundos Mínimo
14482/2022	ZM2 - Zona Mista 2	Urbana	300m²	10m	2	4	60%	20%	5m (Q)	1,5
-	ZEPRA - Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental	Urbana	-	-	-	-	-	-	-	-

Observações:
› ZEPRA
›› Regulamentadas pela legislação federal e estadual condizente às áreas de preservação permanente (APP).
› ZM2
›› As construções nos alinhamentos prediais, inclusive muros, localizadas no cruzamento dos logradouros públicos serão projetadas de modo que, no pavimento térreo, deixem livre um canto chanfrado de, no mínimo, 3,00 m (três metros), calculados a partir da linha perpendicular à bissetriz dos alinhamentos prediais (Lei nº 14.522/2022, Art. 144, COE);
›› Excluem-se do cálculo de afastamento de divisas as caixas d`água, equipamentos de elevadores, chaminés e dutos, desde que afastados em uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) da divisa (Art. 145, COE);
›› Para o cálculo do número de pavimentos não serão considerados áticos, subsolos, sobrelojas, sótãos, chaminés, pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, casas de máquinas, equipamentos e instalações), (Lei nº 14.482/2022, Art. 70, LUOS);
›› Não serão computadas na área máxima edificável: terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos; ático, conforme definição do código de obras; sótão, conforme definição do código de obras; área dos pavimentos situados em subsolo, destinada a estacionamento exclusivo da edificação; guarita, poço de elevador, escada enclausurada, pórtico/portal de acesso, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d`água, reservatório de água, subestação, barrilete, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo; sacadas, balcões ou varandas até o limite de 10,00 m² (dez metros quadrados), sendo considerado o somatório das áreas, por unidade imobiliária; área coberta de recreação e lazer exigida por lei.
›› Estacionamento: é obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos, vinculados às atividades das edificações, com área e respectivo número de vagas calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel, conforme o disposto na Tabela do Anexo VII e demais dispositivos do Código de Obras e de Edificações, Lei Municipal n° 14.522/2022;
›› Subsolo: Ficam excluídas do cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas construídas em subsolo, quando destinadas exclusivamente ao estacionamento de veículos, casa de bombas, reservatórios d'água, subestação, poço de elevador, medidores e caldeiras;
›› Áreas de recreação e lazer: em todas as edificações habitacionais coletivas, excetuando-se as habitações multifamiliar em série, será exigida área de recreação, com pelo menos 6,00m² por unidade habitacional, conforme especificações do Código de Obras e de Edificações;
›› Acessibilidade: Toda edificação para uso público ou coletivo deverá garantir condições externas e internas de acesso, circulação e utilização por parte das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições legais e as Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.
›› Coleta de resíduos sólidos: As edificações deverão possuir local para armazenagem de resíduos, onde deverão permanecer até o momento da apresentação à coleta. A lixeira deverá estar localizada dentro do limite do imóvel;
›› A aprovação dos usos permissíveis com limitações será deliberada pelo Conselho Municipal de Urbanismo.
›› Número de Pavimentos
››› O embasamento não pode ultrapassar 6,8m (seis metros e oitenta centímetros) de altura até a laje do último piso
›› Recuo Frontal Mínimo
››› (Q) Em terrenos cujas testadas localizam-se em vias com no mínimo 16m de caixa, o recuo frontal poderá ser de 3m.
›› Afastamento Lateral/Fundos Mínimo
››› As edificações de até 2 pavimentos poderão colar em uma das divisas, desde que não possua aberturas na face correspondente.
››› As edificações de apenas um pavimento poderão colar nas divisas, desde que não possua aberturas na face correspondente.

3 - Sistema Viário:

Lei	Logradouro	Projeto
Nenhum resultado		

Observação:
› VL-138
›› Consultar Divisão Técnica do Departamento de Urbanismo para mais informações.

4 - Parecer Final:

Uso	Lei	Zoneamento	Zona	Adequação de Uso
0.3 - Habitação Coletiva Vertical	14482/2022	ZM2	Urbana	Proibido
1.1 - Habitação Unifamiliar	14482/2022	ZM2	Urbana	Permitido
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	Proibido
1.2.1 - Condomínio Horizontal de Lotes	14482/2022	ZM2	Urbana	Proibido
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	Proibido

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento / Departamento de Urbanismo
Telefone: (42) 3220-1000 Ramal 1010

Nº PROCESSO
001717/2026

1.2.2 - Condomínio Edilício Horizontal	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
1.2.3 - Condomínio Edilício Vertical	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
1.3 - Habitação Multifamiliar em Série	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
1.4 - Habitação de Uso Institucional	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
1.5 - Habitação Transitória	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
2.1 - Comunitário 1	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
2.2 - Comunitário 2	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
2.3 - Comunitário 3	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permissível**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
3.1 - Comércio e Serviço Vicinal	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
3.2 - Comércio e Serviço de Bairro	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
3.3 - Comércio e Serviço Setorial	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permissível**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
3.4 - Comércio e Serviço Geral	14482/2022	ZM2	Urbana	**Proibido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
3.5 - Comércio e Serviço Específico	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permissível**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
4.1 - Indústria Tipo 1	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permitido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
4.2 - Indústria Tipo 2	14482/2022	ZM2	Urbana	**Permissível**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
4.3 - Indústria Tipo 3	14482/2022	ZM2	Urbana	**Proibido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
5.1 - Uso Agropecuário	14482/2022	ZM2	Urbana	**Proibido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
5.1 - Uso Extrativista	14482/2022	ZM2	Urbana	**Proibido**
	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Proibido**
6.1 - Atividades de Pesquisa	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Permissível**
6.4 - As Áreas de Preservação Permanente consistem em espaços territoriais legalmente protegidos, ambientalmente frágeis e vulneráveis, podendo ser públicas ou privadas, urbanas ou rurais, cobertas ou não por vegetação nativa	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Permitido**
6.13 - Nenhum	14482/2022	ZEPRA	Urbana	**Permitido**

Observações Gerais:
1 - Validade da consulta para construção: 1 ano, desde que não haja alteração da legislação pertinente. (COE, Art. 26);
2 - Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.
3 - Uso do solo: Sobre as atividades econômicas, consultar o Decreto Municipal nº 25.600/2025.

IMÓVEL ATINGIDO POR ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, LEI FEDERAL 12.651/ 2012. CONSULTAR SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE.

IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO, A 4,0 KM DA PRAÇA BARÃO DO RIO BRANCO, CONFORME DISPOSTO NA LEI 14.468/2022.

IMÓVEL SITUADO EM ZONEAMENTO SECUNDÁRIO, CONFORME DISPOSTO NO ART. 13 DA LEI MUNICIPAL Nº 14.468/2022.

ESTE DOCUMENTO TEM VALIDADE ATÉ 05/08/2026.

Emitido em: 06/02/2026, 13:07

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

» Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.
» Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.
» Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

A autenticação deste documento deverá ser confirmada no endereço http://geo.pontagrossa.pr.gov.br/sistema/autenticar-consulta, informando o n° 001717/2026 e código de segurança 9cd8cb90.

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento / Departamento de Urbanismo
Telefone: (42) 3220-1000 Ramal 1010

Nº PROCESSO
001717/2026



Mapa de Zoneamento Primário

Legenda:

- ZEPRA - Zona Especial de Proteção e Recuperação Ambiental
- ZM2 - Zona Mista 2

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 798.2 - Assinado digitalmente por Paulo Roberto Joaquim dos Reis:13510720806
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 18584988-02dw-3437776_02_matricula do registro do imovel_01.pdf

Valide aqui este documento

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PARANÁ

VÂNIA MARA DE OLIVEIRA SILVA
Oficial Designada

Rua Dr. Colares, 257 - Fone: (42) 3027-4419
84.010-010 - Ponta Grossa - Paraná
E-mail: 3registrodeimoveis@gmail.com

REGISTRO GERAL | FICHA **3.561 - 01**

MATRÍCULA nº 3.561 | RUBRICA

IMÓVEL: **Lote de terreno denominado A,** oriundo da unificação dos lotes nº 661, 662, 663 e 664, da **quadra nº 67 (sessenta e sete)**, de forma irregular, quadrante N-E, situado na **Vila Vilela**, Bairro do Jardim Carvalho, distante **80,00 metros** da Rua Carlos Chagas, medindo **62,00 metros** de frente para a **Rua Bernardo Vasconcelos**, lado ímpar, sentido oeste-leste, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com a **Rua Gregório de Mattos**, onde faz esquina e mede **67,20 metros**, do lado esquerdo, com a **Rua Julio Perneta**, onde faz esquina e mede **60,00 metros**, e de fundo, com a **faixa de regularização do arroio** com **parte da área AR/2-B**, de propriedade de Concentro Engenharia e Empreendimentos Ltda., onde mede **66,50 metros**, com a **área total de 3.869,50 metros quadrados.**

INDICAÇÃO CADASTRAL: 08.6.14.84.0259.000.

PROPRIETÁRIOS: **PEDRO RODRIGUES** (CI-RG-384.240-1-SESP-PR e CPF-MF-114.028.819-91), do comércio, e s/m **CIRCE MARIA LEJAMBRE RODRIGUES** (CI-RG-461.291-4-SSP-PR e CPF-MF-027.866.809-72), advogada, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens em 15 de março de 1984 - com pacto antenupcial registrado sob nº R-3.662, Registro Auxiliar, do 2º Serviço de Registro de Imóveis local - residentes e domiciliados na Rua Cândido Hartmann, 575, ap. 10, em Curitiba-PR.

REGSITRO ANTERIOR: R-4-11.105, Registro Geral, de 13 de outubro de 1986, do 2º Serviço de Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. Ponta Grossa, 15 de julho de 2010. (a) _____ (Vânia Mara de Oliveira Silva – Oficial Designada).

R-1-3.561 – Prot. 5.620, L. 1, em 7-7-2010 – **PARTILHA DE DIVÓRCIO** – Pedro Rodrigues, já qualificado, atualmente divorciado, residente e domiciliado na Rua Nivaldo Braga, 1.528, em Curitiba-PR, transmitiu sua meação do imóvel desta, avaliada em R$ 60.000,00 (sessenta mil reais, englobado ao R-1-3.562, R-1-3.563, R-1-3.564, Registro Geral), para **Circe Maria Lejambre Rodrigues**, já qualificada, atualmente divorciada, conforme formal de partilha extraído dos autos de divórcio direto consensual nº 2.191/1999, pelo escrivão da 1ª Vara de Família de Curitiba-PR, de ordem do MM. Juiz de Direito Dr. Lauro Augusto Fabrício de Melo Filho, em 4 de fevereiro de 2005, com sentença da MM. Juiz de Direito Dr. Silvio Vericundo Fernandes Dias, datada de 27 de outubro de 1999, dispensado o trânsito em julgado (**GR-PR** – de 14-12-2001 englobado – **FUNREJUS** – isento conforme item 8 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/98 – Emitida a DOI (SRF) – Emolumentos: VRC 4.312 – R$ 452,76). Arq. Em 15 de julho de 2010. Dou fé. (a) _____ (Vânia Mara de Oliveira Silva – Oficial Designada).

AV-2-3.561 – Prot. 51.897, L. 1-E, em 13-10-2017 – **ALTERAÇÃO DE NOME** – Fica alterado o nome da adquirente do imóvel desta Circe Maria Lejambre Rodrigues, no R-1-3.561, Registro Geral, para **Circe Maria Lejambre**, conforme requerimento e certidão de casamento-matrícula nº 129742 01 55 1984 2 00006 244 0001248 17, do Registro Civil de Santa Quitéria, em Curitiba-PR (Emolumentos: VRC 60 - R$ 10,92 - FUNREJUS - R$ 2,73). Arq. Em 16 de outubro de 2017. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos

SEGUE NO VERSO

SEGUE VERSO

MATRÍCULA 3.561

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RSUE-JP3AP-CW395-7TWQ9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.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: PJDAF V47KB 5CFK3 PZBHB

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 798.2 - Assinado digitalmente por Paulo Roberto Joaquim dos Reis:13510720806
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 18584988-02dw-3437776_02_matricula do registro do imovel_01.pdf

Valide aqui este documento

CONTINUAÇÃO

Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

R-3-3.561 - Prot. 51.442, L. 1-E, em 18-9-2017 - **HIPOTECA CEDULAR 1° GRAU** - Cédula de Crédito Bancário n° 493.902.477, de 1° grau e sem concorrência de terceiros, que hipoteca o imóvel acima descrito. Data e lugar da emissão: 6 de setembro de 2017, em Curitiba-PR. Data e praça de pagamento: 20 de julho de 2025, em Curitiba-PR, da seguinte forma: 89 (oitenta e nove) parcelas/prestações mensais e sucessivas, no valor de R$ 12.157,64 (doze mil, cento e cinquenta e sete reais e sessenta e quatro centavos). Emitente: **devedor Ademir Luiz Vasco** (CI-RG-612.653-SSP-PR e CPF-MF-006.370.929-53), brasileiro, divorciado, pensionista, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2.400, ap. 1.302, Mossungue, em Curitiba-PR, e como **interveniente garantidora Circe Maria Lejambre**, já qualificada. Financiador: **credor Banco do Brasil S.A.** (CNPJ-00.000.000/4258-77), sociedade de economia mista, sediado em Brasília-DF, agência de Curitiba-PR. Valor do crédito: R$ 379.869,36 (trezentos e setenta e nove mil, oitocentos e sessenta e nove reais e trinta e seis centavos, englobado ao R-3-3.562, Registro Geral). Encargos financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada a presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 6 de setembro de 2017, incidirão juros à taxa efetiva de 2,39% a.m. (dois inteiros e trinta e nove centésimos por cento ao mês), correspondente à taxa efetiva de 32,76% a.a. (trinta e dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial, com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título arquivado - Consulta CNIB - HASH n° c4e2.507c.f9be.324c.9112.0951.c286.caad.a1c7.24d3 (FUNREJUS - de 2-10-2017 - R$ 759,74 englobado - Emolumentos: VRC 2.156 - R$ 392,39 c/ 50% de abat. legal). Arq. Em 16 de outubro de 2017. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

R-4-3.561 - Prot. 51.547, L. 1-E, em 25-9-2017 - **HIPOTECA CEDULAR 2° GRAU** - Cédula de Crédito Bancário n° 493.902.478, de 2° grau e sem concorrência de terceiros, que hipoteca o imóvel acima descrito. Data e lugar da emissão: 6 de setembro de 2017, em Curitiba-PR. Data e praça de pagamento: 20 de julho de 2025, em Curitiba-PR, da seguinte forma: 89 (oitenta e nove) parcelas/prestações mensais e sucessivas, no valor de R$ 6.098,29 (seis mil, noventa e oito reais e vinte e nove centavos). Emitente: **devedora Circe Maria Lejambre**, já qualificada. Financiador: **credor Banco do Brasil S.A.** (CNPJ-00.000.000/4258-77), sociedade de economia mista, sediado em Brasília-DF, agência de Curitiba-PR. Valor do crédito: R$ 190.543,31 (cento e noventa mil, quinhentos e quarenta e três reais e trinta e um centavos, englobado ao R-4-3.562, Registro Geral). Encargos financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada a presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 6 de setembro de 2017, incidirão juros à taxa efetiva de 2,39% a.m. (dois inteiros e trinta e nove centésimos por cento ao mês), correspondente à

SEGUE NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RSUE-JP3AP-CW395-7TWQ9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

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

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: PJDAF V47KB 5CFK3 PZBHB

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 798.2 - Assinado digitalmente por Paulo Roberto Joaquim dos Reis:13510720806
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 18584988-02dw-3437776_02_matricula do registro do imovel_01.pdf

Valide aqui
este documento

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PR

CLAYTON DE PAULA SANTOS
OLIVEIRA MATOS
Oficial de Registro Titular

Rua General Carneiro, 374 - Fone/Fax: (42) 3027-6787
E-mail: cartorio@3ripontagrossa.com.br

REGISTRO GERAL | FOLHA **02**

MATRÍCULA Nº 3.561 | RUBRICA

taxa efetiva de 32,76% a.a. (trinta e dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial, com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título arquivado - Consulta CNIB - HASH nº 8809.b1a3.6a74.d9ba.9f3e.276e.ef58.79f9.5704.b603 (**FUNREJUS** - de 10-10-2017 - R$ 381,09 englobado - Emolumentos: VRC 2.156 - R$ 392,39 c/ 50% de abat. legal). Arq. Em 23 de outubro de 2017. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

R-5-3.561 - Prot. 52.261, L. 1-E, em 3-11-2017 - **HIPOTECA CEDULAR 3° GRAU** - Cédula de Crédito Bancário nº 493.902.479, de 3° grau e sem concorrência de terceiros, que hipoteca o imóvel acima descrito. Data e lugar da emissão: 11 de setembro de 2017, em Curitiba-PR. Data e praça de pagamento: 20 de julho de 2025, em Curitiba-PR, da seguinte forma: 89 (oitenta e nove) parcelas/prestações mensais e sucessivas, no valor de R$ 8.623,88 (oito mil, seiscentos e vinte e três reais e oitenta e oito centavos). Emitente: **devedora RTV Assessoria Imobiliária e Empresarial Ltda** (CNPJ-05.310.931/0001-00), sediada na Rua Visconde de Nacar, 1.165, 6° andar, zona central, em Curitiba-PR, representada por Ademir Luiz Vasco, já qualificado, sendo **avalistas Circe Maria Lejambre**, já qualificada, e **Ademir Luiz Vasco**, já qualificado, e como **interveniente garantidora Circe Maria Lejambre**, já qualificada. Financiador: **credor Banco do Brasil S.A.** (CNPJ-00.000.000/4258-77), sociedade de economia mista, sediado em Brasília-DF, agência de Curitiba-PR. Valor do crédito: R$ 274.657,88 (duzentos e setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e oito centavos, englobado ao R-5-3.562, Registro Geral). Encargos financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 11 de setembro de 2017, incidirão juros à taxa efetiva de 2,39% a.m. (dois inteiros e trinta e nove centésimos por cento ao mês), correspondente à taxa efetiva de 32,76% a.a. (trinta e dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial, com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título arquivado com Certidão negatica de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (SRFB), de 21-7-2017, e certidão simplificada registrada na Junta Comercial do Paraná datada de 17 de outubro de 2017 - Consulta CNIB - HASH nº 1102.f73c.797b.072e.ff5f.63bf.ecae.5c6f.26db.aa69 (**FUNREJUS** - de 9-11-2017 - R$ 549,32 englobado - Emolumentos: VRC 2.156 - R$ 392,39 c/ 50% de abat. legal). Arq. Em 16 de novembro de 2017. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-6-3.561 - Prot. 62.373, L. 1-F, em 15-4-2019 - **ALTERAÇÃO DE CLÁUSULAS** - Fica retificado o registro sob nº R-4-3.561,

SEGUE NO VERSO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar
MATRÍCULA 3.561

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RSUE-JP3AP-CW395-7TWQ9

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: PJDAF V47KB 5CFK3 PZBHB

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 798.2 - Assinado digitalmente por Paulo Roberto Joaquim dos Reis:13510720806
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 18584988-02dw-3437776_02_matricula do registro do imovel_01.pdf

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

Registro Geral, nas seguintes cláusulas e condições: 1) Alteração do Número da Operação: A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o número 493.903.329 no sistema de informações do Banco do Brasil S.A; 2) Alteração dos Encargos Financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 21-2-2019, incidirão juros à taxa efetiva de 2,39% a.m. (dois inteiros e trinta e nove centésimos por cento ao mês), correspondente à taxa efetiva de 32,76% a.a. (trinta e dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; 3) Alteração da Forma de Pagamento: A financiada, obriga-se a pagar a dívida ora renegociada, líquida, certa e exigível, representada pelo principal, encargos financeiros e demais acessórios, em dinheiro, em 75 (setenta e cinco) prestações mensais e sucessivas, no valor unitário de R$ 7.994,65 (sete mil, novecentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos), com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira parcela em 20-5-2019 e as demais no mesmo dia dos meses e anos subsequentes, vencendo-se a última em 20-7-2025; 4) Inclusão de Garantia Pessoal: Assina também este aditivo, Ademir Luiz Vasco (CI-RG-612.653-SSP-PR e CPF-MF-006.370.929-53), brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2400, ap. 1302, Mossunguê, em Curitiba-PR, que, na qualidade de avalista, solidariamente se responsabiliza pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela financiada na cédula ora aditada, declarando-se ciente das suas cláusulas e condições; e obrigam-se as partes pelas demais condições do Aditivo de Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 493.902.478, emitido em 21 de fevereiro de 2019 (Emolumentos: VRCExt. 315 - R$ 60,80 - **FUNREJUS** - R$ 15,20). Arq. Em 30 de abril de 2019. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-7-3.561 - Prot. 62.374, L. 1-F, em 15-4-2019 - **ALTERAÇÃO DE CLÁUSULAS** - Fica retificado o registro sob nº R-3-3.561, Registro Geral, nas seguintes cláusulas e condições: 1) Alteração do Número da Operação: A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o número 493.903.328 no sistema de informações do Banco do Brasil S.A; 2) Alteração dos Encargos Financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 21-2-2019, incidirão juros à taxa efetiva de 2,39% a.m. (dois inteiros e trinta e nove centésimos por cento ao mês), correspondente à taxa efetiva de 32,76% a.a. (trinta e dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; 3) Alteração da Forma de Pagamento: O financiado, obriga-se a pagar a dívida ora renegociada, líquida, certa e exigível, representada pelo principal, encargos financeiros e demais acessórios, em dinheiro, em 75 (setenta e cinco) prestações mensais e sucessivas, no valor unitário de R$ 15.242,97 (quinze mil, duzentos e quarenta e dois reais e noventa e sete centavos), com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira

SEGUE NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RSUE-JP3AP-CW395-7TWQ9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJDAF V47KB 5CFK3 PZBHB

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 798.2 - Assinado digitalmente por Paulo Roberto Joaquim dos Reis:13510720806
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 18584988-02dw-3437776_02_matricula do registro do imovel_01.pdf

parcela em 20-5-2019 e as demais no mesmo dia dos meses e anos subsequentes, vencendo-se a última em 20-7-2025; 4) Inclusão de Garantia Pessoal: Assina também este aditivo, Circe Maria Lejambre (CI-RG-461.291-4-SESP-PR e CPF-MF-027.866.809-72), brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliado na Rua Mons Ivo Zanlorenzi, 2400, ap. 1302, Mossunguê, em Curitiba-PR, que, na qualidade de avalista, solidariamente se responsabiliza pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo financiado na cédula ora aditada, declarando-se ciente das suas cláusulas e condições; e obrigam-se as partes pelas demais condições do Aditivo de Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 493.902.477, emitido em 21 de fevereiro de 2019 (Emolumentos: VRCExt. 315 - R$ 60,80 - **FUNREJUS** - R$ 15,20). Arq. Em 30 de abril de 2019. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-8-3.561 - Prot. 63.146, L. 1-F, em 24-5-2019 - **ALTERAÇÃO DE CLÁUSULAS** - Fica retificado o registro sob nº R-5-3.561, Registro Geral, nas seguintes cláusulas e condições: 1) Alteração do Número da Operação: A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o número 493.903.325 no sistema de informações do Banco do Brasil S.A; 2) Alteração dos Encargos Financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 20-2-2019, incidirão juros à taxa efetiva de 2,39% a.m. (dois inteiros e trinta e nove centésimos por cento ao mês), correspondente à taxa efetiva de 32,76% a.a. (trinta e dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; 3) Alteração da Forma de Pagamento: A financiada, obriga-se a pagar a dívida ora renegociada, líquida, certa e exigível, representada pelo principal, encargos financeiros e demais acessórios, em dinheiro, em 75 (setenta e cinco) prestações mensais e sucessivas, no valor unitário de R$ 11.231,92 (onze mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos), com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira parcela em 20-5-2019 e as demais no mesmo dia dos meses e anos subsequentes, vencendo-se a última em 20-7-2025; e obrigam-se as partes pelas demais condições do Aditivo de Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 493.902.479, emitido em 20 de fevereiro de 2019 (Emolumentos: VRCExt. 315 - R$ 60,80 - **FUNREJUS** - R$ 15,20). Arq. Em 29 de maio de 2019. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-9-3.561 - Prot. 65.569, L. 1-G, em 18-9-2019 - **ALTERAÇÃO DE CLÁUSULAS** - Fica retificado o registro sob nº R-4-3.561, Registro Geral, nas seguintes cláusulas e condições: 1) Alteração do Número da Operação: A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o número 493.903.691 no sistema de informações do Banco do Brasil S.A; 2) Alteração no prazo de vencimento: A financiada e o financiador têm justo e acordado,

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RSUE-JP3AP-CW395-7TWQ9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

MATRÍCULA 3.561

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: PJDAF V47KB 5CFK3 PZBHB

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 798.2 - Assinado digitalmente por Paulo Roberto Joaquim dos Reis:13510720806
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 18584988-02dw-3437776_02_matricula do registro do imovel_01.pdf

Valide aqui
este documento

neste ato, alterar o prazo do instumento ora ditado fixando o seu novo vencimento em 20 de março de 2026; 3) Alteração dos Encargos Financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 3-9-2019, incidirão juros à taxa efetiva de 1,900% a.m. (um inteiro e novecentos milésimos pontos percentuais ao mês), correspondente à taxa efetiva de 25,340% a.a. (vinte e cinco inteiros e trezentos e quarenta milésimos pontos percentuais ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; 4) Alteração da Forma de Pagamento: A financiada, obriga-se a pagar a dívida ora renegociada, líquida, certa e exigível, representada pelo principal, encargos financeiros e demais acessórios, em dinheiro, em 75 (setenta e cinco) prestações mensais e sucessivas, no valor unitário de R$ 7.469,65 (sete mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira parcela em 20-1-2020 e as demais no mesmo dia dos meses e anos subsequentes, vencendo-se a última em 20-3-2026; e obrigam-se as partes pelas demais condições do Segundo Aditivo de Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 493.902.478, emitido em 3 de setembro de 2019 (Emolumentos: VRCExt. 315 - R$ 60,80 - FUNREJUS - R$ 15,20). Arq. Em 3 de outubro de 2019. Dou fé. (a) _____ (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-10-3.561 - Prot. 65.571, L. 1-G, em 18-9-2019 - **ALTERAÇÃO DE CLÁUSULAS** - Fica retificado o registro sob nº R-3-3.561, Registro Geral, nas seguintes cláusulas e condições: 1) Alteração do Número da Operação: A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o número 493.903.689 no sistema de informações do Banco do Brasil S.A; 2) Alteração no prazo de vencimento: O financiado e o financiador têm justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instumento ora aditado fixando o seu novo vencimento em 20 de março de 2026; 3) Alteração dos Encargos Financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 3-9-2019, incidirão juros à taxa efetiva de 1,900% a.m. (um inteiro e novecentos milésimos pontos percentuais ao mês), correspondente à taxa efetiva de 25,340% a.a. (vinte e cinco inteiros e trezentos e quarenta milésimos pontos percentuais ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; 4) Alteração da Forma de Pagamento: O financiado, obriga-se a pagar a dívida ora renegociada, líquida, certa e exigível, representada pelo principal, encargos financeiros e demais acessórios, em dinheiro, em 75 (setenta e cinco) prestações mensais e sucessivas, no valor unitário de R$ 14.774,28 (quatorze mil, setecentos e setenta e quatro reais e vinte e oito centavos), com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira parcela em 20-1-2020 e as demais no mesmo dia dos meses e anos subsequentes, vencendo-se a última em 20-3-2026; e obrigam-se as partes pelas demais condições do Segundo Aditivo de Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 493.902.477, emitido em 3 de setembro de

SEGUE NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RSUE-JP3AP-CW395-7TWQ9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

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

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: PJDAF V47KB 5CFK3 PZBHB

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 876.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0009726-79.2020.8.16.0194 - Ref. mov. 798.2 - Assinado digitalmente por Paulo Roberto Joaquim dos Reis:13510720806
02/12/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 18584988-02dw-3437776_02_matricula do registro do imovel_01.pdf

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RSUE-JP3AP-CW395-7TWQ9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

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

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: PJDAF V47KB 5CFK3 PZBHB

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: PJ8KE 4WW9H B3FUU J897U

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PR

CLAYTON DE PAULA SANTOS
OLIVEIRA MATOS
Oficial de Registro Titular

Rua General Carneiro, 374 - Fone/Fax: (42) 3027-6787
E-mail: cartorio@3rspontagrossa.com.br

FOLHA **04**

REGISTRO GERAL

RUBRICA

MATRÍCULA Nº **3.561**

2019 (Emolumentos: VRCExt. 315 - R$ 60,80 - FUNREJUS - R$ 15,20). Arq. Em 3 de outubro de 2019. Dou fé. (a) _____
(Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-11-3.561 - Prot. 65.570, L. 1-G, em 18-9-2019 - **ALTERAÇÃO DE CLÁUSULAS** - Fica retificado o registro sob nº R-5-3.561, Registro Geral, nas seguintes cláusulas e condições:1) Confissão de Dívidas - A Financiada ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, é e se confessa devedora ao Financiador na importância de R$ 434.220,70 (quatrocentos e trinta e quatro mil, duzentos e vinte reais e setenta centavos), atualizada até 3-9-2019; 2) Alteração do Número da Operação: A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o número 493.903.692 no sistema de informações do Banco do Brasil S.A; 3) Alteração no prazo de vencimento: A Financiada e o Financiador têm justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instumento ora aditado fixando o seu novo vencimento em 20 de março de 2026; 4) Alteração dos Encargos Financeiros: Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 3-9-2019, incidirão juros à taxa efetiva de 1,900% a.m. (um inteiro e novecentos milésimos pontos percentuais ao mês), correspondente à taxa efetiva de 25,340% a.a. (vinte e cinco inteiros e trezentos e quarenta milésimos pontos percentuais ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias; 5) Alteração da Forma de Pagamento: A financiada, obriga-se a pagar a dívida ora renegociada, líquida, certa e exigível, representada pelo principal, encargos financeiros e demais acessórios, em dinheiro, em 75 (setenta e cinco) prestações mensais e sucessivas, no valor unitário de R$ 11.761,34 (onze mil, setecentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira parcela em 20-1-2020 e as demais no mesmo dia dos meses e anos subsequentes, vencendo-se a última em 20-3-2026; e obrigam-se as partes pelas demais condições do Segundo Aditivo de Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 493.902.479, emitido em 3 de setembro de 2019 (Emolumentos: VRCExt. 315 - R$ 60,80 - FUNREJUS - R$ 15,20). Arq. Em 16 de outubro de 2019. Dou fé. (a) _____
(Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

MATRÍCULA **3.561**

Pedido nº 15432

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 3.561 - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Ponta Grossa, Estado do Paraná, 28 de novembro de 2025 às 09:25:28.

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (142,00 VRC) = R$ 60,24 sendo Buscas R$0,83; Certidão Atualizada R$36,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$0,26 - ISS: R$ 0,70- FUNREJUS: R$ 9,86- FADEP: R$ 1,67.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO **SFRI2.75G9v.MAjba - yaseJ.1426q**
Consulte este selo em: https://selo.funarpen.com.br