



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.635 - 11/2024

LOTE 04, QUADRA 73 COM ÁREA DE 600,00M² E
BENFEITORIAS DE ÁREA TOTAL APROXIMADA DE 160,00M² -
MATRÍCULA Nº 13.513 – GUAÍRA/PR

AUTOS: 0001535-15.2019.8.16.0086



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
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: Imóvel urbano. Lote com área de 600,00m² e benfeitorias residenciais com aproximadamente 160,00m². Matrícula nº 13.513 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaíra/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 447.000,00

(Quatrocentos e quarenta e sete 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 Guaira.

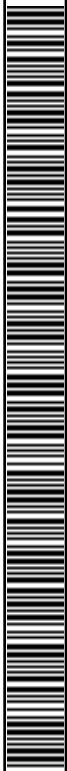
O avaliador esteve no local no dia 18 de novembro de 2024 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na data mencionada, a visita foi acompanhada pela Sra. Fátima.

Importante mencionar que as benfeitorias existentes não estão averbadas na matrícula do imóvel, mas que as mesmas são consideradas perante a prefeitura.

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 apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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





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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 04 da Quadra 73, com área de terreno total de 600,00m², com benfeitoria de área total aproximada de 160,00m², localizado na Rua Guaporé, 323, Bairro: Cia Mate Laranjeira, Guaíra/PR.

Número da Matrícula: Nº 13.513 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍRA

Cadastro: Nº 1395000

Inscrição Imobiliária: Nº 01.02.089.0381.001

Localização: Latitude: 24° 5' 21,43" S / Longitude: 54° 14' 55,28" O



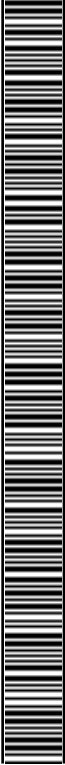


4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Guaíra é um município brasileiro localizado no Estado do Paraná. Situa-se na fronteira do Brasil com o Paraguai e o Estado de Mato Grosso do Sul, às margens do Rio Paraná, quando faz divisa com a cidade paraguaia de Salto del Guairá e Mundo Novo, no Mato Grosso do Sul. Neste trecho do rio que ostenta o título de Maior Arquipélago da América do Sul, considerado o Portal do Pantanal Paranaense e constitui um corredor da biodiversidade com mais de 200 ilhas, centenas de espécies de animais vertebrados, aves, répteis e anfíbios, além de 170 espécies de peixes.

Guaíra	
<u>Município do Brasil</u>	
	
Praça Castelo Branco	
Símbolos	
	
<u>Bandeira</u>	<u>Brasão de armas</u>

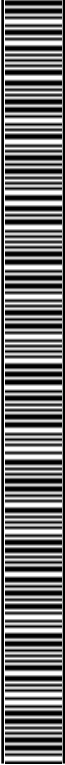
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD





Gentílico	guairense
Localização	
	
Localização de Guairá no Paraná	
	
Localização de Guairá no <u>Brasil</u>	
	
<u>Wikimedia</u> © <u>OpenStreetMap</u>	

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: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD





Mapa de Guaíra	
<u>Coordenadas</u>	<u>24° 04' 48" S, 54° 15' 21" O</u>
<u>País</u>	<u>Brasil</u>
<u>Unidade federativa</u>	<u>Paraná</u>
<u>Região metropolitana</u>	<u>Região Metropolitana de Toledo</u>
<u>Municípios limítrofes</u>	<u>Terra Roxa, Mercedes, Altônia e Mundo Novo (MS)</u>
<u>Distância até a capital</u>	<u>federal:</u> 1.414 km <u>estadual:</u> 642 km
História	
<u>Fundação</u>	<u>14 de novembro de 1951</u> (73 anos)
<u>Emancipação</u>	14 de novembro de 1951
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Heraldo Trento (<u>UNIÃO</u> , 2021–2024)
<u>Vereadores</u>	11
Características geográficas	
<u>Área total IBGE/2019</u>	563,742 km²
<u>Área urbana estimativa Embrapa</u>	4,889 km²

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: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD



<u>População total</u> (estimativa IBGE/2020)	33.310 hab.
<u>Posição</u>	<u>PR: 54º</u>
<u>Densidade</u>	59,1 hab./km²
<u>Clima</u>	<u>subtropical (Cfa)</u>
<u>Altitude</u>	220 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2000)</u>	0,777 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	<u>PR: 69º</u>
<u>Gini (estimativa IBGE/2003)</u>	0,42
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	<u>R\$ 936.642,19 mil</u>
<u>Posição</u>	<u>PR: 65º</u>
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2018)	<u>R\$ 28.449,48</u>
<u>Sítio</u>	<u>www.guaira.pr.gov.br (Prefeitura)</u> <u>www.camaraguaira.pr.gov.br (Câmara)</u>

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 está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas





especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote urbano nº **04** da **Quadra nº 73**, com área de **600,00m²**, situado no Loteamento da **Companhia Mate Laranjeira** nesta cidade, com as seguintes confrontações: - **FRENTE**: De 15,00 metros em linha reta para a Alameda nº 09 (Atual Rua Guaporé); confrontando pelo **LADO DIREITO**: Em 40,00 metros em linha reta com o lote nº 03, e pelo **LADO ESQUERDO**: Em 40,00 metros em linha reta com o lote nº 05, e aos **FUNDOS**: Confrontando em linha reta 15,00 metros com o lote nº 12.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.

6.4 Benfeitorias

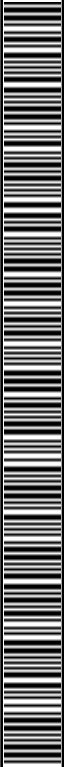
A benfeitoria 01 tem aproximadamente 60,00 m², está localizada na parte frontal do terreno, construída em alvenaria em mau estado de conservação.

A benfeitoria 02, com área aproximada de 100,00m² se situa nos fundos do terreno, também em alvenaria com estado de conservação ruim.

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

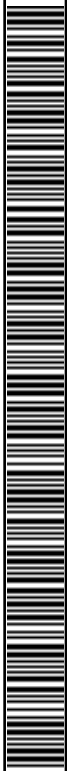
A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- 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 possuem 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\$ 446.814,73 (Quatrocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e quatorze reais e setenta e três centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 272.310,00 (Duzentos e setenta e dois mil, trezentos e dez reais).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 65.439,27 (Sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e nove reais e vinte e sete centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 109.065,46 (Cento e nove mil, sessenta e cinco reais e quarenta e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 447.000,00 (Quatrocentos e quarenta e sete mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 29 de novembro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 250.000,00	441,33	R\$ 566,47	Rua Itália, 135 - Centro	https://www.imeiscorreaguaira.com.br/imovel/2721055/terreno-urbano-venda-guaira-pr-centro
2	R\$ 508.000,00	924,00	R\$ 549,78	Avenida Martin Luther King - Centro	https://www.2ee.imb.br/imovel/terreno-guaira-924-m/TE0006-2EEI
3	R\$ 320.000,00	602,00	R\$ 531,56	Rua Gabriel Fialho Gurguel - Centro	https://www.volpattoempreendimentos.com.br/imovel/venda/lote/guaira-pr/centro/terreno-em-area-central/164341
4	R\$ 250.000,00	558,75	R\$ 447,43	Rua Riachuelo - Centro	https://www.volpattoempreendimentos.com.br/imovel/venda/lote/guaira-pr/centro/terreno/153859
5	R\$ 180.000,00	367,71	R\$ 489,52	Rua Riachuelo - São José	https://www.imeiscorreaguaira.com.br/imovel/2092724/terreno-urbano-venda-guaira-pr-sao-jose

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.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: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.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: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento:

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	250.000,00	441,33	566,47	0,95	0,93	0,90	450,43
2	508.000,00	924,00	549,78	0,95	1,06	0,90	498,27
3	320.000,00	602,00	531,56	1,01	1,00	0,90	483,19
4	250.000,00	558,75	447,43	1,02	0,98	0,90	402,52
5	180.000,00	367,71	489,52	1,05	0,94	0,90	434,84

F3: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	402,52
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	498,27
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.269,25
Amplitude total (R\$/m2):	95,75
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	23,94
Média aritmética (R\$/m2):	453,85
Mediana (R\$/m2):	450,43
Desvio médio (R\$/m2):	29,503732
Desvio padrão (R\$/m2):	38,214642
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.460,358831

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

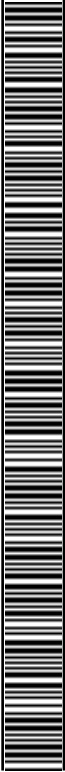
Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3431

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1624

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 (%) = 8,42



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) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 427,65

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 453,85

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 480,05

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,77

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,77

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) = 385,77

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 453,85

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 521,93

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) = 600,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 453,85

VALOR TOTAL (R\$) = 272.310,00

duzentos e setenta e dois mil, trezentos e dez reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



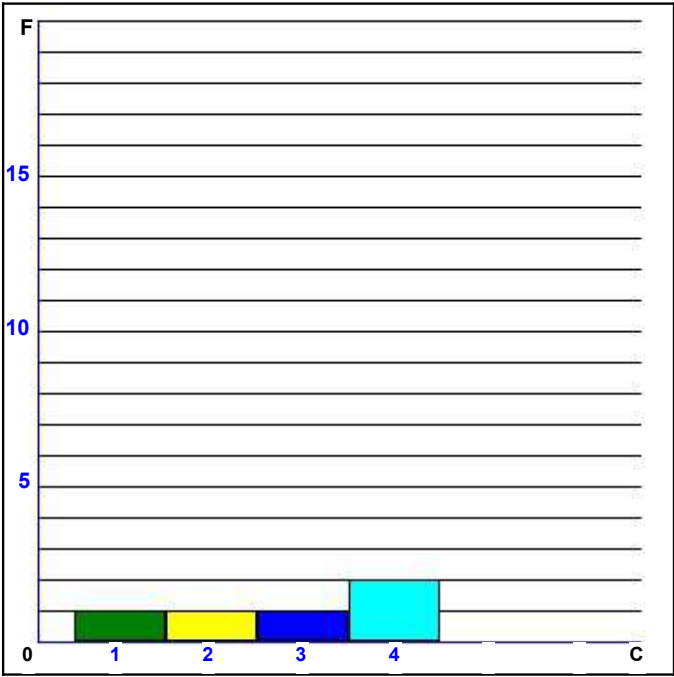
Helcio Kronberg

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	402,52	426,46	1
2	426,46	450,40	1
3	450,40	474,33	1
4	474,33	498,27	2

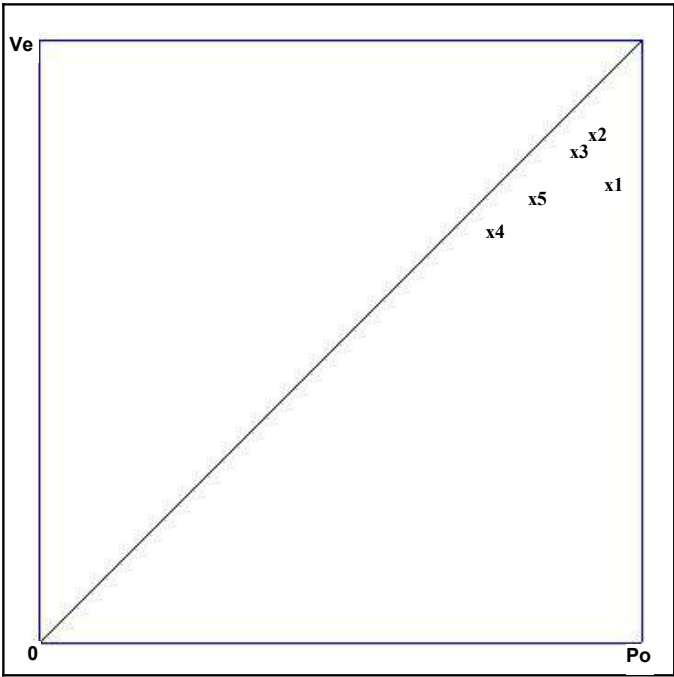


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	566,47	450,43	0,80
2 -	549,78	498,27	0,91
3 -	531,56	483,19	0,91
4 -	447,43	402,52	0,90
5 -	489,52	434,84	0,89

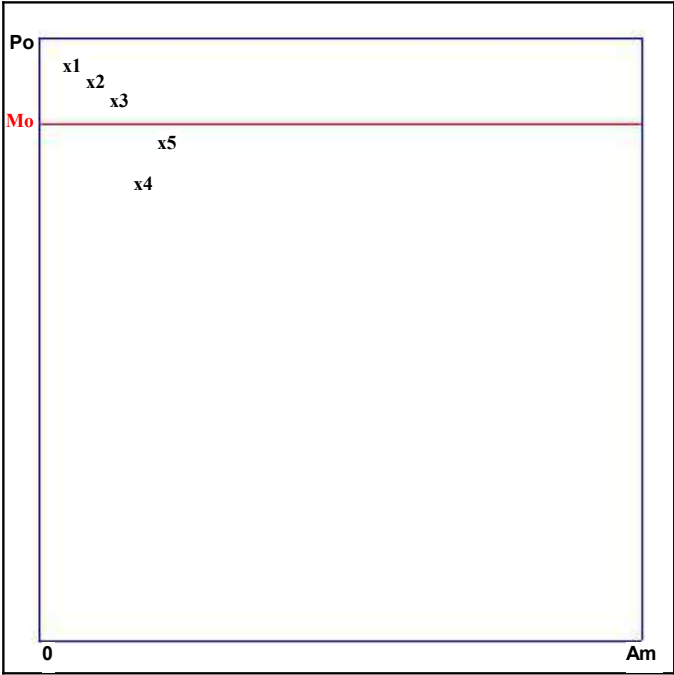


Helcio Kronberg

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) = 516,95

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	566,47	49,518	9,58
2 -	549,78	32,832	6,35
3 -	531,56	14,610	2,83
4 -	447,43	69,524	13,45
5 -	489,52	27,435	5,31

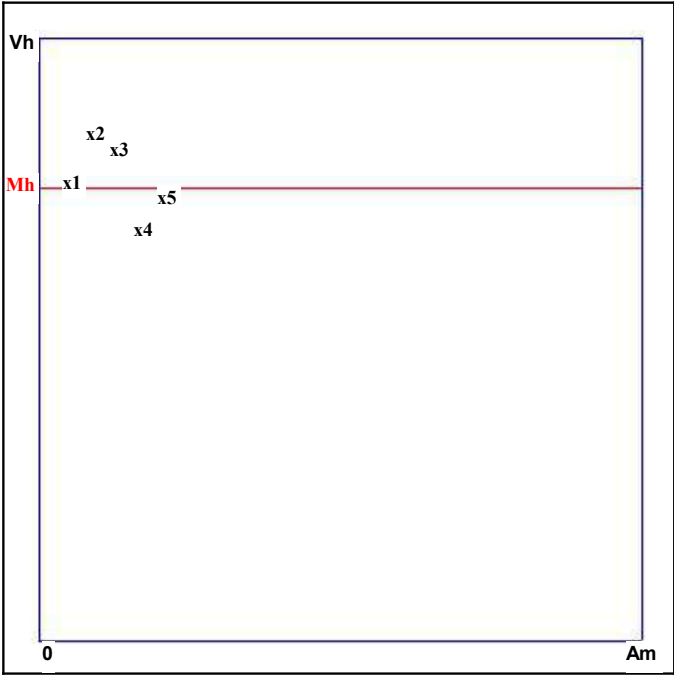


Helcio Kronberg

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) = 453,85

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	450,43	3,421	0,75
2 -	498,27	44,419	9,79
3 -	483,19	29,340	6,46
4 -	402,52	51,326	11,31
5 -	434,84	19,012	4,19

Data: 29/11/2024 _____

Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.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: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 01 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Guaporé Nº: 323 Complemento:
Bairro: Cia Mate Laranjeira Cidade: Guaíra Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00
Taxa de administração da obra (%): 11,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00
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): 20,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 40,00
Fator C (estado da construção) (%): 52,60
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,87
Fator de depreciação (decimal): 0,3413
Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR
Data de referência CUB: 29/11/2024
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 60,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.380,19

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): 60,00

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 (%);

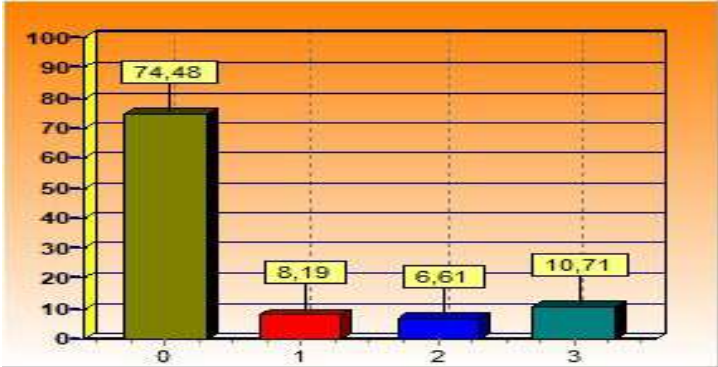
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 74,48 % Custo da construção
- 8,19 % Custo da administração da construção
- 6,61 % 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\$): 65.439,27

sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e nove reais e vinte e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 29/11/2024 _____
Helcio Kronberg

Ident: Benfeitoria 02

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Guaporé

Nº: 323

Complemento:

Bairro: Cia Mate Laranjeira

Cidade: Guaíra

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 40,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,87

Fator de depreciação (decimal): 0,3413

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 29/11/2024

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 100.00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.380,19

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 100,00

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 (%);

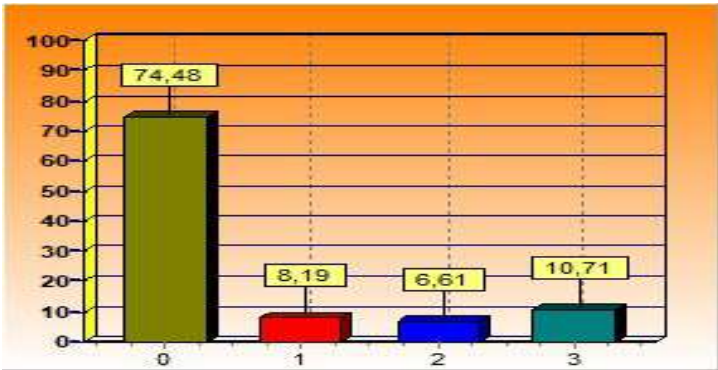
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 74,48 % Custo da construção
- 8,19 % Custo da administração da construção
- 6,61 % 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\$): 109.065,46

cento e nove mil, sessenta e cinco reais e quarenta e seis centavos

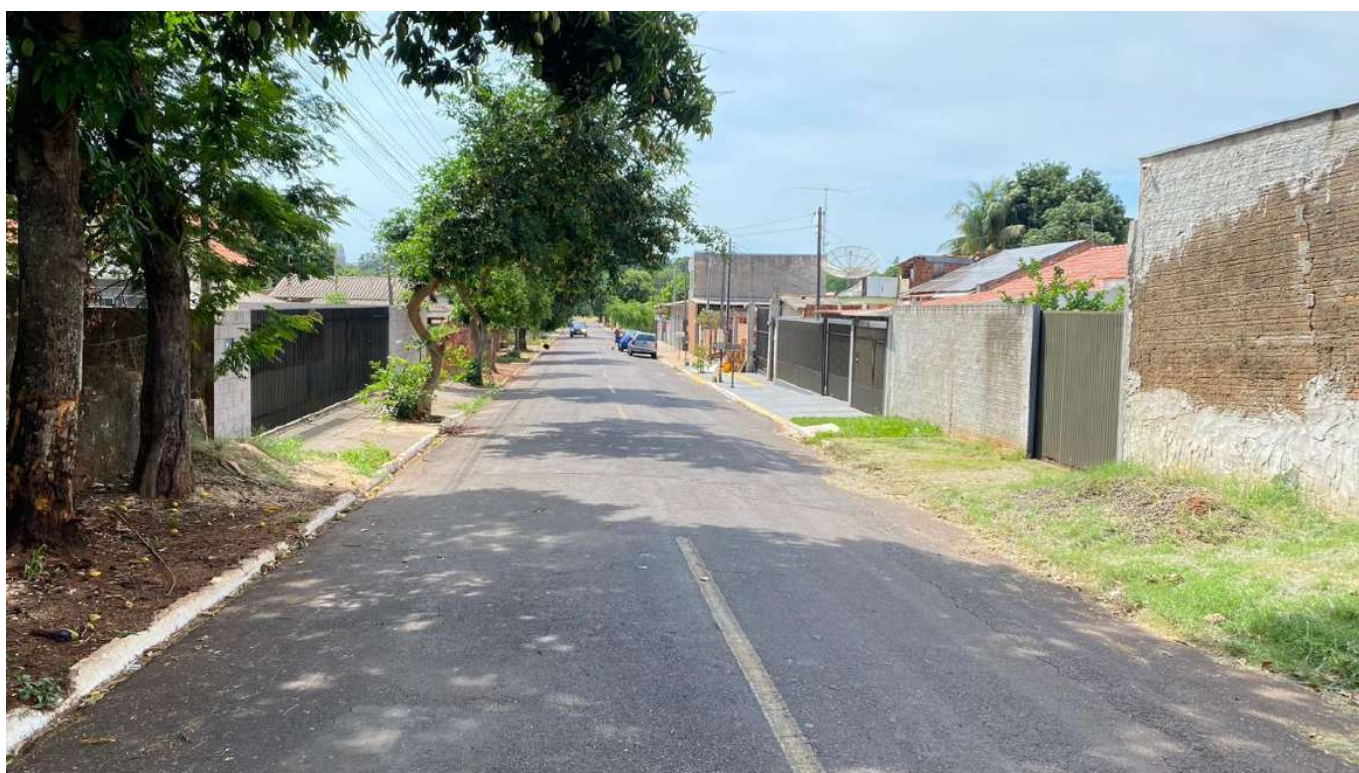
3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 29/11/2024 _____
Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



www.kronbergleiloes.com.br

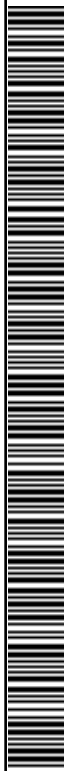


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Município de Município de Guaíra
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta					
Cadastro:	1395000	Inscrição:	01.02.089.0381.001	Data	22/10/2024
Dados Cadastrais					
Loteamento:	Loteamento 3	Quadra:	0073	Lote:	0004
Logradouro	Guaporé	Número:	323		
Bairro:	Cia Mate Laranjeira	Testada Principal	15,00	Testada Secund. (m):	
Área Lote	600,00	Área Un. (m²):	56,67	Núm. Unidades:	2
				Área Total. (m²):	158,78

Mapa de Localização

Latitude: 24° 5' 21,43" S Longitude: 54° 14' 55,28" O

Informações Territoriais	
Ocupação	Patrimônio
Topografia/Perfil	Situação do Lote
Pedologia/Solo	Calçada - Acessibilidade
Calçada - Passeio	Meio Fio
Pavimentação	Cercamento
Condomínio	Calçada - Conservação
Galeria Pluvial	

Informações de Edificação			
Esgoto	Sim - Fossa	Localização da Edificação	Frente
Posição da Edificação		Estrutura	Concreto
Cobertura	Fibrocimento	Paredes/Vedação	Alvenaria
Forro	PVC	Água	Sanepar
Coleta de Lixo	Sim	Iluminação Pública	Sim
Utilização	Residencial	Tipo Construção	Casa
Alinhamento	Recuada	Instalação Elétrica	Semi Embutida
Revestimento Externo	Outro	Instalação Sanitária	Interna Completa
Piso Dominante	Cerâmico/Mosaico	Via pista dupla convertida em	Não
Estado de Conservação	Regular	Elevador	Não
Número de Pavimentos		Via pista dupla convertida em	Não

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: PJ33A 8CXV V 22DHV SHXHU

 CONTINUAÇÃO

Distribuidora Judicial desta comarca. A presente transação está isenta da emissão da DOI (Dados constantes na escritura)
VRC- 3.060,00 – C: R\$- 321,30 + R\$ 2,00.
PROTOCOLO Nº. 72864, de 18 de fevereiro de 2008 – LV 1-C. O Registrador (José Maria de Freitas Collin).

R-02-13.513. Protocolo nº. 82546, de 13 de janeiro de 2014 - LV 1-D

TÍTULO: Formal de Partilha.

FORMA DO TÍTULO: Formal de Partilha, extraído dos Autos de Inventário, sob nº. 0001422-42.2011.8.16.0086, pela Escrivã da Única Vara Cível desta comarca, aos 24 de outubro de 2013, de conformidade com a respeitável sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Christian Leandro Pires de Camargo Oliveira, em data de 14 de junho de 2013.

ADQUIRENTES: Herdeiros: **ANTONIO ALVES PEREIRA**, brasileiro, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, com **Fátima Deniz Servin Pereira, ele**, pedreiro, portador da Carteira de Identidade CIRG Nº. 5.080.757-6-SSP/PR e inscrito no CPF Nº. 703.365.989-04; **ela**, do lar, portadora da Carteira de Identidade CIRG Nº. 3.920.817-2-SSP/PR e inscrita no CPF Nº. 524.471.899-15, residentes e domiciliados na Rua Guaporé, nº. 323 (fundos), Vila Malvinas, na cidade de Guairá/PR; **HILDA ALVES PEREIRA**, brasileira, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, com **José Fernandes dos Reis, ela**, serviços gerais, portadora da Carteira de Identidade CIRG Nº. 3.500.920-5-SSP/PR e inscrita no CPF Nº. 556.970.549-04, **ele**, vigilante, portador da Carteira de Identidade CIRG Nº. 3.393.854-3-SSP/PR e inscrito no CPF Nº. 190.839.391-20, residentes e domiciliados na Rua Janio Quadros, nº. 95, Vila Herminia, na cidade de Guairá/PR; **NAIR ALVES COMIN**, brasileira, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, com **João Justino Comin, ela**, do lar, portadora da Carteira de Identidade CIRG Nº. 3.886.386-0-SSP/PR e inscrita no CPF Nº. 513.065.659-87, **ele**, pescador, portador da Carteira de Identidade CIRG Nº. 3.400.592-3-SSP/PR e inscrito no CPF Nº. 513.066.039-00, residentes e domiciliados na Avenida Joana Aldana Zeballos, nº. 412, Jardim Zeballos, na cidade de Guairá/PR; **LOURDES DIVINA ALVES**, brasileira, solteira, serviços gerais, portadora da Carteira de Identidade CIRG Nº. 4.526.206-5-SSP/PR e inscrita no CPF Nº. 661.813.489-72, residente e domiciliada na Rua João Pessoa, nº. 118, Parque Hortência, na cidade de Guairá/PR; **TEREZINHA ALVES VERISSIMO**, brasileira, viúva, doméstica, portadora da Carteira de Identidade CIRG nº. 4.419.379-5-SSP/PR e inscrita no CPF Nº. 615.627.859-15, residente e domiciliada na Rua Minas Gerais, nº. 118, Bairro Jardim 7 Quedas, nesta cidade de Guairá/PR; **MARIA ALVES ROSEMBERGER**, brasileira, casada pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, com **Roberto Rosemberger, ela**, do lar, portadora da Carteira de Identidade 7.520.007-2-SSP/PR e inscrita no CPF Nº. 968.168.999-20, **ele**, lavrador, portador da Carteira de Identidade CIRG Nº. 2.135.059-1-SSP/PR, residentes e domiciliados nesta cidade de Guairá/PR; **JOSÉ ALVES PEREIRA**, brasileiro, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, com **Maria do Amparo Rocha Pereira, ele**, motorista, portador da Carteira de Identidade CIRG Nº. 37.988.909-2-SSP-SP e inscrito no CPF Nº. 036.874.238-59; **ela**, do lar, portadora da Carteira de Identidade CIRG Nº. 14.516.219-9-SSP/SP e inscrito no CPF Nº. 074.167.718-03, residentes e domiciliados na cidade de Guairá/PR; **APARECIDA LEOPOLDO**, maior, solteira, portadora da Carteira de Identidade CIRG Nº. 33.922.415-0-SSP/SP e inscrita no CPF Nº. 382.653.558-82, residente e domiciliada na Rua Hortência Escobar Nunes, nº. 907, Bairro Jardim Aparecida, na cidade de Francisco Murato/SP; **LUCIANA PEREIRA DA CRUZ**, menor púbere, nascida aos 12 de setembro de 1993, filha de **João Francisco Fernandes da Cruz** e **Juvecina Pereira Leopoldo**, (Certidão de Nascimento n. 41.455 - Fls. 259 - Livro A nº. 68 - do Registro Civil das

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: PJS3A 8CXYV ZZDHW SHXHU

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: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD

RÚBRICA

FICHA

2

Matrícula 13.513

CONTINUAÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Pessoas Naturais do Distrito e Município de Francisco Morato/SP e **LUANA PEREIRA DA CRUZ**, menor púber, nascida aos 15/01/1995 - (Certidão de Nascimento nº 41.466 - Fls. 059v - Livro A nº 068, do Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito e Município de Francisco Morato/SP, residentes e domiciliadas na Rua 69, nº. 470, Frei Dimas, em Teófilo Otono/MG, (filhas da Herdeira: **JUVERCINA PEREIRA LEOPOLDO**, viúva, falecida aos 03/03/2002)

TRANSMITENTES: **FRANCISCO ALVES PEREIRA**, era brasileiro, portador da Carteira de Identidade CIRG Nº. 2.193.711-SSP/PR e inscrito no CPF Nº. 240.805.519-91, falecido aos 23 de março de 2005 - (Certidão de óbito sob nº 4454 - Fls. 122 do Livro C-012 do CRC de Guaíra/PR) e **ZELINA ROSA PEREIRA**, era brasileira, pensionista, portadora da Carteira de Identidade CIRG Nº. 4.526.460-2-SSP/PR e inscrita no CPF Nº. 616.154.989-15, falecida aos 19 de dezembro de 2009 - (Certidão de óbito sob nº 5253 - Fls. 021 do Livro C-015 do CRC de Guaíra/PR)

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula

VALOR: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Avaliado em R\$ 80.000,00

CONDIÇÕES: As constantes no Formal

ITCMD - Laudo de Avaliação - Processo Judiciais SID Nº. 11.048.803-0 (Imposto Remitido Conforme Art. 6º da Lei nº. 16.017 de 19/12/2006 - assinado por Carlos José Silva Cotrim - Auditor Fiscal - Chefe ARE de Palotina-PR, aos 20/07/2012) e Sistema ITCMD WEB-PR - Declaração nº. 201200031040-3 - recolhido o valor de R\$ 1.600,00 e Sistema ITCMD WEB-PR - Declaração nº. 201200030737-2 - recolhido o valor de R\$ 1.600,01.

CERTIDÕES: - Certidão Positiva Municipal nº. 590 - Prefeitura Municipal de Guaíra/PR; Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais sob nºs. 7683678-44 e 7683654-12; Certidões Negativas sob nºs. 3903 e 3904, expedidas pela Vara do Trabalho de Marechal Cândido Rondon/PR; Certidão de Distribuição, Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, e de Execuções Criminais (Paraná/Santa Catarina e Rio Grande do Sul), nada consta - Justiça Federal. **Inscrição imobiliária nº. 139500 - FUNREJUS:** Isento conforme Art. 3º VII b-8 da Lei 12.604 de 02/07/1999, Emitida DOI pelo tabelionato.

(Por força do presente registro o imóvel ficará em comum e assim distribuído: **Antônio Alves Pereira** ficará com o equivalente a 34,375%; **Hilda** com 9,375%; **Nair** com 9,375%; **Lourdes** com 9,375%; **Terezinha** com 9,375%; **Maria Alves** com 9,375%; **José Alves** com 9,375% e aos herdeiros da (falecida **JUVERCINA PEREIRA LEOPOLDO** - Aparecida Leopoldo, **Luciana** e **Luana**, o equivalente à 3,125% para cada uma.

VRC- 4.312,00 - C: R\$- 676,98 + R\$ 3,00. *mdantmarco*
Guaíra, 16 de janeiro de 2014. Titular Designada (Márcia Regina Centenaro Costa).

CERTIDÃO

Certifico nos termos do parágrafo 1 art. 19 Lei nº 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/75 que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 13513, que foi fotocopiada em sua íntegra e servirá como (certidão positiva dos Bens) (Inteiro Teor).
O referido é verdade e dou fé.

Guaíra, 08 de julho de 2014

mdantmarco
Registrador

ESTA MATRÍCULA É COMPOSTA DE duas FOLHA(S) E CONTEM duas REGISTRO

SELO FUNARPEN

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAIÁRA

EYQ7168

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: PJS3A 8CXV Z2DHV SHXHU

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: PJTX6 C2RGN 3X7Z4 UL7JD