



Proprietário:	Banco Santander Brasil			Dossiê	24583
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Roberto Malacarne, 21 - Bairro Novo - Nova Prata do Iguaçu/PR - CEP 85685-000				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo			Idade Imóvel:	5

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	320,00
	IPTU/ITR:	320,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	320,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	136,25
	IPTU:	161,64
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		136,25



Observações impactantes na avaliação	
Utilizado a área construída informada na matrícula.	
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.	
Imóvel aparentemente ocupado.	

Indício de contaminação ambiental	
Sem indícios.	

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 465.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 320.000,00	% Desc: -31,18%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 465.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 320.000,00	% Desc: -31,18%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		24 meses		
Validade do Laudo		1 ANO		

Data do laudo:	24/06/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	24/06/2025			
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr			
		CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 465.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

IPTU

R\$ 1.116,00

0,01% ao mês

Taxa da aplicação financeira

17,00% Taxa Selic+2%

Manutenção/Administração

0,40% ao mês

Inflação média ao ano

5,32% IPCA 12 Meses

Comissão de venda

0,25% ao mês

Custo financeiro

11,09% ao ano

Total 1

0,67% ao mês

Total 2

0,88% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,55%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24

Meses

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

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

68,82%

R\$ 320.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 24/06/2025 (Vistoria Externa)**ENDEREÇO:** Rua Roberto Malacarne, 21**BAIRRO:** Bairro Novo**CIDADE:** Nova Prata do Iguaçu**UF:** PR**DOSSIÊ:** 24583**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 136,25 m² (conforme matrícula)**ÁREA DE TERRENO:** 320,00 m² (conforme matrícula)**Junho / 2025**

RESUMO

Endereço do imóvel		
Rua Roberto Malacarne, 21		
Cidade	UF	
Nova Prata do Iguaçu	PR	
Objetivo da Avaliação		
Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação		
Avaliação Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado		
Banco Santander Brasil		
Proprietário		
Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel	Área Construída	Área de Terreno
Casa	136,25 m²	320,00 m²
Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)	
Comparativo de dados de mercado	Fundamentação II e Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas		
Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.		
Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel		
R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada		
R\$ 320.000,00 (Trezentos e Vinte Mil Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	6
2. LOCALIZAÇÃO	7
2.1 - História e Características do Município	7
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	8
3.1 - Rua Roberto Malacarne	8
3.2 - Rua Severino Grahi	8
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	9
4.1 - Localização e Atividades Existentes	9
4.2 - Melhoramentos Públicos	9
4.3 - Infraestrutura Urbana	9
4.4 - Considerações Gerais	9
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	10
5.1 - Aspectos Físicos.....	10
5.2 - Mapa de Loteamento	10
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	11
5.4 - Mapa do Zoneamento	11
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	12
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	12
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	12
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	12
8. AVALIAÇÃO	13
8.1 - Normatização	13
8.2 - Metodologia	13
8.3 - Tratamento de dados.....	14
8.4 - Pesquisa de Mercado	15
8.5 - Especificação da Avaliação.....	15
8.6 - Valores de Avaliação	16
9. ENCERRAMENTO	17
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	18
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	18
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	19
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	20
ANEXO V - LIC	25
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	31

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 24/06/2025.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

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

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Roberto Malacarne		
Bairro: Bairro Novo	Cidade: Nova Prata do Iguaçu	UF: PR

2.1 - História e Características do Município

O município de Nova Prata do Iguaçu, localizado na região sudoeste do estado do Paraná, foi oficialmente emancipado em 25 de julho de 1960, desmembrando-se de São Jorge d'Oeste. A ocupação da área teve início nas décadas de 1950 e 1960, com a chegada de colonizadores vindos principalmente do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, atraídos pelas terras férteis e pela expansão agrícola na região. O nome da cidade é uma homenagem à cidade de origem de muitos desses colonos: Nova Prata, no Rio Grande do Sul.



Com uma economia historicamente voltada para a agricultura familiar e a pecuária, Nova Prata do Iguaçu destaca-se na produção de grãos como milho, soja e feijão, além da criação de suínos e aves. O município também investe em agroindústrias e pequenas empresas locais, sendo o setor primário ainda o principal motor da economia.

A cidade possui uma infraestrutura urbana bem organizada para o seu porte, com ruas pavimentadas, rede básica de serviços públicos e acesso a serviços de saúde e educação. A área urbana está em constante desenvolvimento, refletindo a busca por melhorias na qualidade de vida da população.

Do ponto de vista geográfico, Nova Prata do Iguaçu está inserida em uma região de relevo levemente ondulado, com altitudes que variam entre 500 e 700 metros. O município é banhado por diversos rios, destacando-se o Rio Iguaçu, que contribui para o potencial hídrico e para o turismo local, especialmente com a presença do Lago da Usina Hidrelétrica de Salto Caxias, que influencia diretamente o ambiente e a economia da região.

A cidade também apresenta aspectos culturais marcantes da colonização sulista, com forte presença das tradições italianas, o que se reflete na culinária, no sotaque local e nas festas típicas.

Em resumo, Nova Prata do Iguaçu é um município de perfil essencialmente agropecuário, com traços culturais característicos da imigração sulista e um ambiente natural rico, que contribui para sua identidade regional e potencial de crescimento sustentável.

- Área Territorial: 352,565 Km² (IBGE - 2024);
- População Total: 12.699 habitantes (IBGE - 2022);
- IDHM: 0,716 (IBGE - 2010);
- PIB per capita: R\$46.729,60 (IBGE - 2021).

Fonte: IBGE e Prefeitura Municipal

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Roberto Malacarne

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Bloco travante

3.2 - Rua Severino Grahi

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em nível	Pavimentação: Pedra	Calçadas: Bloco travante

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☒ Horizontal
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Médio/alto	☐ Médio/alto	☐ Vertical
☐ Comercial/Serviços	☒ Médio	☒ Médio	
☐ Industrial	☐ Médio/baixo	☐ Médio/baixo	
☐ Rural	☐ Baixo	☐ Baixo	

Área sujeita a enchentes

☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☐ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Água potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☒ Águas pluviais	☐ Gás canalizado	☒ Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
☐ Ônibus	☒ Segurança	☐ Alta ☐ Média ☒ Baixa
☐ Lotação	☒ Educação	
☐ Metrô	☒ Saúde	
☐ Trem	☒ Cultura	
☐ Embarcação	☒ Lazer	

Nível de Escoamento

☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim

4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► Matrícula 15.628

Área: 320,00 m ²	Medidas do Terreno: 16,00 x 20,00 metros		
Testada Principal: Rua Roberto Malacarne	Testada Secundária: Rua Severino Grahl		
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca	

5.2 - Mapa de Loteamento



5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZR2 – Zona Residencial 2	Usos Permitidos:	Habitação Unifamiliar; Comércio; Serviço.
Taxa de Ocupação Máxima:	-		
Altura Máxima (pav.):	-	Usos Tolerados e Permissíveis:	-
Coefficiente de Aproveitamento:	-		

5.4 - Mapa do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula, existe uma área construída averbada total de 136,50 m² referente a uma residência em alvenaria.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como médio, idade aparente de 20 anos e estado de conservação entre regular e reparos simples.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

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

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar-condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR TERRENO: os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

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

8.4 - Pesquisa de Mercado

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

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

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores de Avaliação

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
136,25	3.412,84	R\$ 465.000,00
		(Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
136,25	2.348,62	R\$ 320.000,00
		(Trezentos e Vinte Mil Reais)

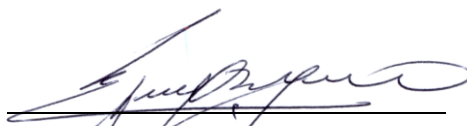
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

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

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Jr
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04

Curitiba, 02 de Julho de 2.025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Datajul-25

Empreendimento:Unidade Isolada

Endereço:Rua Marcos Bortoluzzi

Bairro:Grahl

Cidade:Nova Prata do Iguaçu

UF:PR

Tipo:Terreno

Padrão de construção:

Estado de conservaçãoNovo

Idade Aparente (anos):0

Área Construída (m²)0,00

Área de Terreno (m²)385,00

N.º dormitórios

N.º Suítes:

N.º vagas

Valor total (R\$)R\$ 100.000,00

Valor unitário (R\$/m²)259,74

Fonte/ telefone:Terra Imóveis

Tel.:46 99120-6890

Status:Oferta

Terreno plano de esquina, sem benfeitorias.



Amostra n.º 2						Data	jul-25
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Arthur Duarte					
Bairro:		Coohaunpi		Cidade:		Nova Prata do Iguaçu	UF: PR
Tipo:		Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação			Novo		Idade Aparente (anos):		0
Área Construída (m²)			0,00		Área de Terreno (m²)		288,00
N.º dormitórios			N.º Suítes:		N.º vagas		
Valor total (R\$)			R\$ 65.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		225,69
Fonte/ telefone:		Terra Imóveis		Tel.:		46 99120-6890	Status: Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.							



Amostra n.º 3

Datajul-25

Empreendimento:Unidade Isolada

Endereço:Rua Ortelina Domingos Rower Vedana

Bairro:Vedana

Cidade:Nova Prata do Iguaçu

UF:PR

Tipo:Terreno

Padrão de construção:

Estado de conservaçãoNovo

Idade Aparente (anos):0

Área Construída (m²)0,00

Área de Terreno (m²)288,00

N.º dormitórios

N.º Suítes:

N.º vagas

Valor total (R\$)R\$ 92.182,00

Valor unitário (R\$/m²)320,08

Fonte/ telefone:Terra Imóveis

Tel.:46 99120-6890

Status:Oferta

Terreno plano de esquina, sem benfeitorias.



Amostra n.º 4						Data	jul-25
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Ludovico Kupicki					
Bairro:		Centro		Cidade:		Nova Prata do Iguaçu	UF: PR
Tipo:		Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação			Novo		Idade Aparente (anos):		0
Área Construída (m²)			0,00		Área de Terreno (m²)		283,66
N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R\$)			R\$ 80.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		282,03
Fonte/ telefone:		Terra imóveis		Tel.:		46 99120-6890	Status: Oferta
Terreno plano meio de quadra, sem benfeitorias.							



Amostra n.º 5										Data	jul-25		
Empreendimento:												Unidade Isolada	
Endereço:		Rua Doraci Zanini da Silva											
Bairro:		Sagais				Cidade:		Nova Prata do Iguaçu		UF:	PR		
Tipo:		Terreno				Padrão de construção:							
Estado de conservação				Novo		Idade Aparente (anos):				0			
Área Construída (m²)						Área de Terreno (m²)				392,75			
N.º dormitórios				N.º Suítes:		N.º vagas							
Valor total (R\$)				R\$ 120.000,00		Valor unitário (R\$/m²)				305,54			
Fonte/ telefone:		Terra imóveis				Tel.:	46 99120-6890		Status:		Oferta		
Terreno plano de esquina, sem benfeitorias.													

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO																					
Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia			Potencial
Aval.	Rua Roberto Malacarne, 21	320,00	136,25	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Marcos Bortoluzzi	385,00	-	0,00	1,000	0	0	0	100.000,00	259,74	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	245,25	245,25	
2	Rua Arthur Duarte	288,00	-	0,00	1,000	0	0	0	65.000,00	225,69	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	201,45	201,45	
3	Rua Ortelina Domingos Rower Vedana	288,00	-	0,00	1,000	0	0	0	92.182,00	320,08	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	286,84	286,84	
4	Rua Ludovico Kupicki	283,66	-	0,00	1,000	0	0	0	80.000,00	282,03	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	251,25	251,25	
5	Rua Doraci Zanini da Silva	392,75	-	0,00	1,000	0	0	0	120.000,00	305,54	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	289,21	289,21	
Unitário seco médio										278,62									254,80	254,80	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			16,55%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

Custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 para Residencial Padrão Normal (R1N = 3.026,25/m²), no mês de Maio de 2025.

Fonte: <http://www.sinduscon.com.br/>

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	254,80
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	331,24
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	178,36

SANEAMENTO TERRENO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	254,80
Desvio Padrão	35,92
Coefficiente de Variação	14,10%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	279,38
Limite Inferior (R\$/m²)	237,21
Intervalo de Confiabilidade	16,55%

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	320,00
Quota do Terreno(m²)	320,00
Unitário (R\$/m²)	254,80
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	81.536,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	256,25
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	82.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Averbada	5	c	136,25	3.026,25	0,931	383.876,03
TOTAL						383.000,00
% de Obra Executado						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	82.000,00
Valor das Edificações (R\$)	383.000,00
VALOR TOTAL (R\$)	465.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)	320.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 465.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU 1.116,00 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,40% ao mês

Comissão de venda 0,25% ao mês

Total 1 0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 5,32% IPCA 12 meses

Custo financeiro 11,09% ao ano

Total 2 0,88% ao mês

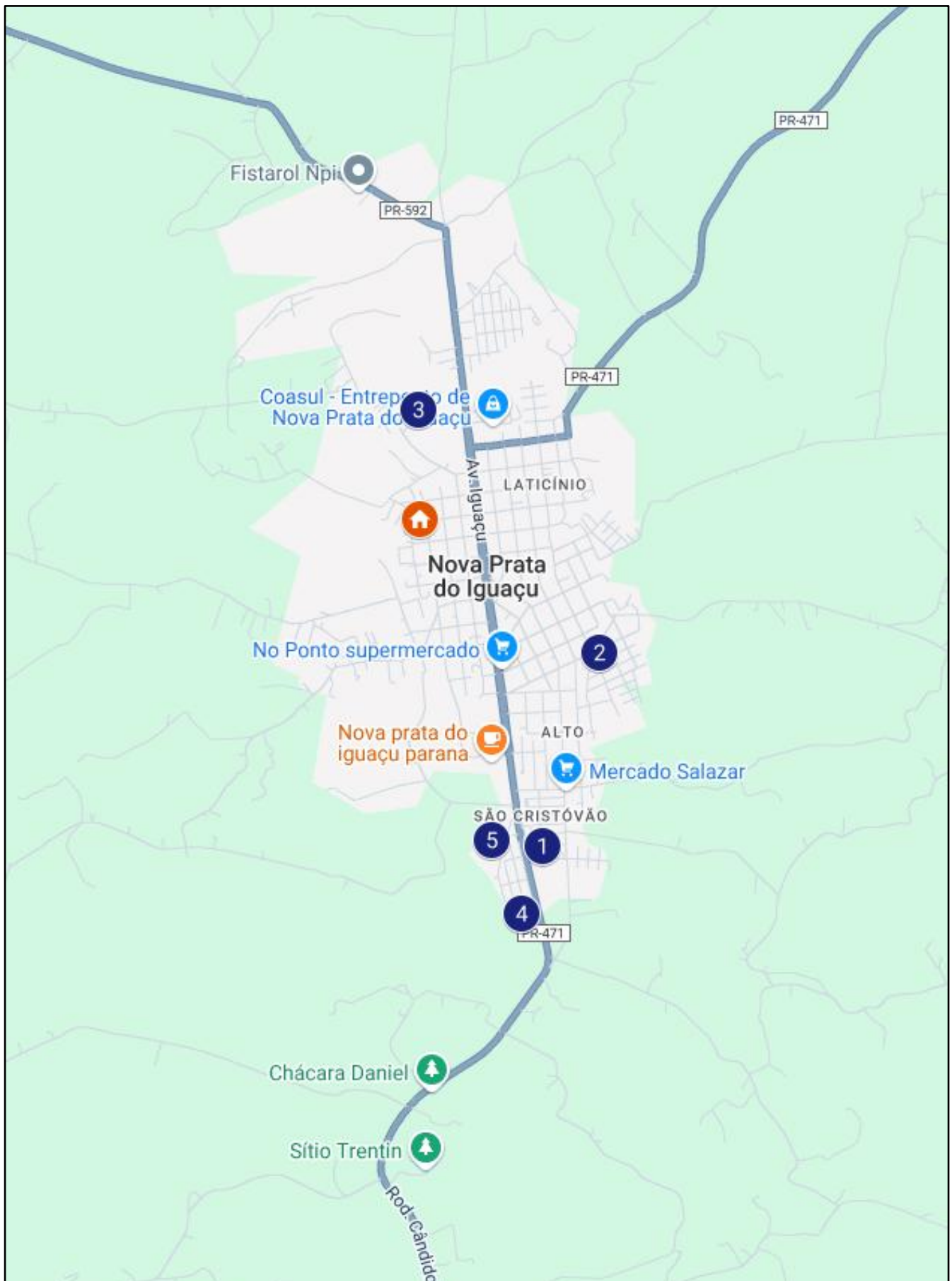
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,55% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses

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

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

68,82% **R\$ 320.000,00**





ANEXO V

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS**

ANEXO IV - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 24/06/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Roberto Malacarne, 21- Cidade: Nova Prata do Iguaçu UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 25º 37' 51.10" Longitude: 53º 21' 0.59"

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAT - Instituto Água e Terra - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente - (46) 3545-8023

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação do Meio Ambiente - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3236-1800

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa: Conforme vistoria externa existe um lago dentro da propriedade.		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☒ Não ☐ Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? _____	☐	☒	☐
Mineradora. Qual? _____ _____	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____	☐	☒	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____	☐	☒	☐
Outros. Descrever: _____ _____	☐	☒	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

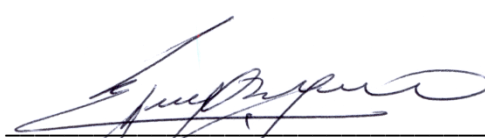
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:


Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda
CNPJ: 06.099.999/0001-54

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2023

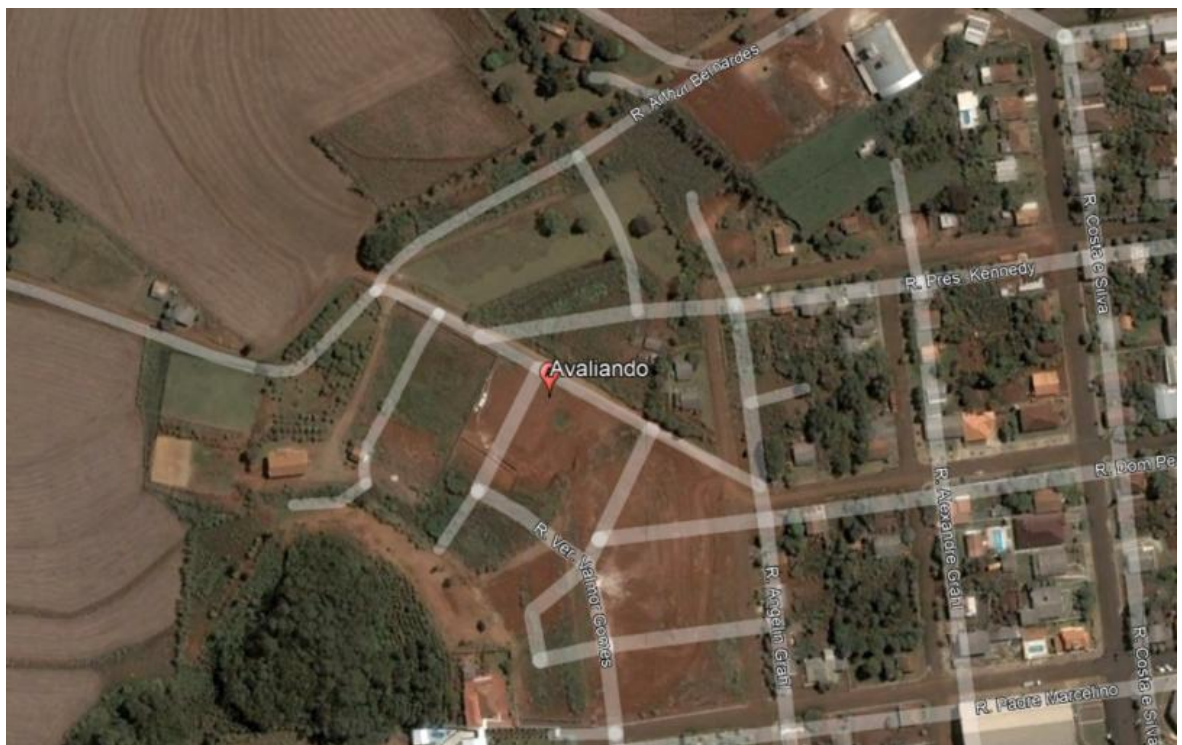


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2005

ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PARANÁ

Onorino Maria

OFICIAL
CIC 332.827.729-68

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula nº **15.628**

CNM: 085456.2.0015628-46

FICHA

1

FLS. Nº

028

RUBRICA

Gms

IMÓVEL: Lote Urbano nº. 07 (sete) da Quadra nº. 04 (quatro), do Loteamento **URBANO OLTRAMARI**, da Colônia Missões, do Patrimônio da Cidade de Nova Prata do Iguaçu – PR, da Comarca de Salto do Lontra – PR, com a área de **320,00m²** (trezentos e vinte metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Por uma distância de 16,00 metros, confronta com a Rua Orlando Vitorio Viecilli. **SUDESTE:** Por uma distância de 20,00 metros, confronta com o lote nº. 07-A da mesma quadra. **SUDOESTE:** Por uma distância de 16,00 metros, confronta com o lote nº. 04-A da mesma quadra. **NOROESTE:** Por uma distância de 20,00 metros, confronta com a Rua Severino Grahl. Mapa e memorial assinados pela engenheira agrimensora Cleuza Castro de Jesus, CREA-SC nº. 45442-D, visto nº. 32059-PR. Proprietária: **AGNUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº. 05.747.607/0001-53, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1453, sala 03, zona 02, na Cidade de Maringá-PR. Registro Anterior: **R-1-M-13.151**, desta Serventia. DOU FÉ. Salto do Lontra, 12 de julho de 2013. Protocolo nº. 41.995. Onorino Maria.

Gms
- Oficial -

R-1-M-15.628 – Protocolo nº. 42.637 – 02.10.2013 – **COMPRA E VENDA** – Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda, com caráter de Escritura Pública, lavrado em Dois Vizinhos-PR, em 16 de setembro de 2013. Adquirente: **NELSO MACIESKI VIGARANI**, brasileiro, solteiro, maior, eletricitista, inscrito no CPF nº. 024.223.789-43 e RG nº. 7.237.565-3-PR, residente e domiciliado na Rua Clodoveu Saretta, 271, centro, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmittente: Agnus Empreendimentos Imobiliários Ltda., acima qualificada e identificada, representada pelo sócio Ailson Costa Paulo, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF nº. 634.283.699-04 e RG nº. 3.880.200-3-PR, residente e domiciliado na Avenida São Paulo, 119, apto. 1701, zona 7, Maringá-PR. Valor: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo R\$ 5.000,00 pagos com recursos próprios e R\$ 45.000,00 financiado pela C.E.F., operação essa realizada na conformidade das instruções baixadas pelo S.F.H. Demais condições: As do Contrato. Apresentou: ITBI R\$ 325,00 conforme guias nºs. 423882 e 423883, expedidas pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 23.09.2013. FUNREJUS R\$ 100,00 guia quitada. CNDs.: Federal, Estadual, Municipal, Justiça Federal, INSS, FGTS, Simplificada da Junta Comercial do Paraná, Vara do Trabalho e Feitos Ajuizados. DOI emitida: DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R\$ 304,00). Salto do Lontra, 02 de outubro de 2013. Onorino Maria.

Gms
- Oficial -

R-2-M-15.628 – Protocolo nº. 42.637 – 02.10.2013 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Em Alienação Fiduciária o imóvel desta matrícula, bem como as benfeitorias que forem edificadas. Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, Ag. de Dois Vizinhos-PR. Devedor: Nelso Macieski Vigarani, acima qualificado e identificado. Título: Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Com Recurso SPBE, Fora do S.F.H., no Âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, lavrado em Dois Vizinhos-PR, em 16 de setembro de 2013. Valor da dívida: R\$ 45.000,00. Taxa de juros: Nominal: 9,0178% Efetiva: 9,4000% ao ano, enquanto permanecer com conta corrente, cartão de crédito e débito dos encargos, goza de redução da taxa de juros passando para Nominal: 8,0930% e

MATRÍCULA Nº
15.628

SEGUIE NO VERSO

CNM: 085456.2.0015628-46

CONTINUAÇÃO

Efetiva 8,4000% ao ano. Prazo de pagamento: 420 meses, vencendo-se o primeiro encargo em 16 de outubro de 2013, no valor de R\$ 453,32. Reajuste dos encargos: De acordo com a cláusula quinta. Valor da garantia: R\$ 50.000,00. Sistema de Amortização: SAC. FUNREJUS guia quitada. Demais condições: As do Contrato nº. 1.4444.0384739-0. DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R\$ 304,00). Salto do Lontra, 02 de outubro de 2013. Onorino Maria.

- Oficial -

AV-3-M-15.628 - Protocolo nº. 42.637 - 02.10.2013 - **EMIÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Procedo esta averbação para constar a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº. 1.4444.0384739-0, série 0913, datada em 16 de setembro de 2013. Crédito e valor da emissão: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), tendo como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04 lote 3/4, Bairro Asa Sul, CEP nº. 70.092.900 e devedor NELSO MACIESKI VIGARANI, já qualificado no R-1-M-15.628. FUNREJUS guia quitada. DOU FÉ. (Custas 630 VRC = R\$88,90). Salto do Lontra, 02 de outubro de 2013. Onorino Maria.

- Oficial -

AV-4-M-15.628 - Protocolo nº. 57.717 - 08/07/2020 - **CANCELAMENTO/ALIENACÃO** - Em decorrência de autorização expressa pela Credora através de carta expedida em 27 de março de 2020 e arquivada nesta Serventia, ficam cancelados os registros nºs. R-2 e AV-3-M-15.628 em virtude de sua liquidação. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 3º, Letra B, Item 4. DOU FÉ. (Custas 730 VRC = R\$ 140,89). Salto do Lontra, 08 de julho de 2020. Onorino Maria. Oficial:

R-5-M-15.628 - Protocolo nº. 57.718 - 08/07/2020 - **COMPRA E VENDA** - Escritura Publica de Compra e Venda lavrada às fls. 165 do livro nº. 141-N do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR, em 12 de junho de 2020. Adquirentes: **ARLINDO THOMAZI e s/m IVETE APARECIDA GRAHL THOMAZI**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, ele aposentado, inscrito no CPF nº. 452.680.029-53 e RG nº. 3.368.172-0-PR, ela do lar, inscrita no CPF nº. 900.599.999-34 e RG nº. 6.379.165-2-PR, residentes e domiciliados na Rua Presidente Kennedy, 347, centro, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmitedor: Nelso Macieski Vigarani, retro qualificado e identificado, representado pelo procurador Willyan Dal Molin, conforme procuração lavrada às fls. 130 do livro nº. 128-P do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR. Valor: R\$ 189.061,00 (cento e oitenta e nove mil e sessenta e um reais). Condições e demais encargos: As da Escritura. Apresentou: ITBI R\$ 3.781,22 guia nº. 142-2020 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 15/06/2020. FUNREJUS R\$ 378,12 guia quitada. CNDs: Estadual, Municipal, Justiça Federal, Justiça do Trabalho, Feitos Ajuizados e Positiva com efeito de Negativa Federal. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. DOU FÉ. (Custas 4.664 VRC = R\$ 900,15). Salto do Lontra, 08 de julho de 2020. Onorino Maria.

Oficial:

AV-6-M-15.628 - Protocolo nº. 61.333 - 30/11/2021 - **CONSTRUÇÃO** - Em decorrência de requerimento firmado por Arlindo Thomazi em 24 de novembro de 2021, com firma reconhecida pelo Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca, de acordo com Alvará de Construção nº. 16322/2014 de 12 de agosto de 2014 e Carta de Habite-se nº. 17/2021 de 27

SEQUE

CNM: 085456.2.0015628-46			
LIVRO 02	MATRÍCULA/REGISTRO 15.628	RUBRICA 	FICHA 02

CONTINUAÇÃO

de setembro de 2021, ambas expedidas pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR, averbo na presente matrícula uma construção residencial em alvenaria com a área de 136,25m² (cento e trinta e seis metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), avaliada pelo Fisco Municipal em R\$ 182.659,00 (cento e oitenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e nove reais), *benfeitoria localizada na Rua Roberto Malacarne, 21 Bairro Novo, no Loteamento Urbano Oltramari, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR.* Apresentou: Certidão Negativa de Débito – CND INSS nº. 60.017.53432/65-001 de 20/10/2021. FUNREJUS R\$ 365,32 guia quitada. Os documentos que motivaram a presente averbação encontram-se arquivados nesta Serventia. Selo Digital nº. 1069V.4wqPH.bzhyO.EDd6M.MlcAb. DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R\$ 467,85. ISS: R\$ 14,04, Fundep: R\$ 23,39, Selo: R\$ 5,25). Salto do Lontra, 30 de novembro de 2021. Onorino Maria. Oficial:

R-7-M-15.628 - Protocolo nº. 61.334 - 30/11/2021 – **COMPRA E VENDA** – Escritura Publica de Compra e Venda lavrada às fls. 102 à 103 do livro nº. 106-N do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca, em 25 de novembro de 2021. Adquirente: **RICARDO AFONSO COLTRO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, inscrito no CPF nº. 088.632.519-67 e RG nº. 8.665.208-0-PR, residente e domiciliado na Rua Independencia, 1761, Apartamento 24, Bairro Verdes Campos, na Cidade de Toledo-PR, representado pelo procurador Claudeomiro Grahl, conforme procuração lavrada às fls. 156/157 do livro nº. 158 do 2º Tabelionato de Notas de Toledo-PR. Transmitedores: Arlindo Thomazi e s/m Ivete Aparecida Grahl Thomazi, qualificados e identificados no R-5-M-15.628. Valor: R\$ 198.892,00 (cento e noventa e oito mil, oitocentos e noventa e dois reais). Condições e demais encargos: As da Escritura. Apresentou: ITBI R\$ 3.977,84 guia nº. 393-2021 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 24/11/2021. FUNREJUS R\$ 397,78 guia quitada. CNDs: Federal, Estadual, Justiça Federal, Justiça do Trabalho, Feitos Ajuizados e Positiva Municipal. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida pelo Tabelionato. Selo Digital nº. 1069V.4wqPH.bz9yO.EDZQv.MlcAs. DOU FÉ. (Custas 4.312 VRC = R\$ 935,70. ISS: R\$ 28,07, Fundep: R\$ 46,79, Selo: R\$ 5,25). Salto do Lontra, 30 de novembro de 2021. Onorino Maria. Oficial:

R-8-M-15.628 - Protocolo nº. 62.571 - 13/07/2022 – **COMPRA E VENDA** – Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, com Eficácia de Escritura Publica, lavrado em São Paulo-SP em 30 de junho de 2022. Adquirentes: **ARLINDO THOMAZI e s/m IVETE APARECIDA GRAHL THOMAZI**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, empresários, ele inscrito no CPF nº. 452.680.029-53 e RG nº. 3.368.172-0-PR, ela inscrita no CPF nº. 900.599.999-34 e RG nº. 6.379.165-2-PR, residentes e domiciliados na Rua Presidente Kennedy, 368, na Cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmitedor: Ricardo Afonso Coltro Junior, acima qualificado e identificado. Valor: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo R\$ 100.400,00 pagos com recursos próprios e R\$ 299.600,00 financiados pelo Banco Santander (Brasil) S/A, operação essa realizada na conformidade das instruções baixadas pelo S.F.H. Condições e demais encargos: As do contrato. Apresentou: ITBI R\$ 3.506,00 guia nº. 198-2022 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 08/07/2022. FUNREJUS R\$ 800,00 guia quitada. CNDs: Estadual, Municipal, Justiça do Trabalho, Justiça Federal e Positiva com efeitos de Negativa Federal, deixaram de apresentar a CND de Feitos Ajuizados por conta e risco dos adquirentes. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida. Selo Digital nº. 1069V.5AqPG.ymJsl.e5GR2.I3kVj. DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R\$ 530,38. ISS: R\$

SEGUE

CNM: 085456.2.0015628-46			
LIVRO 02	MATRÍCULA/REGISTRO 15.628	RÚBRICA 	FICHA 02-Vs.

CONTINUAÇÃO

15,91, Fundep: R\$ 26,52, Selo: R\$ 5,95). Salto do Lontra, 13 de julho de 2022. Onorino Maria. Oficial:

R-9-M-15.628 - Protocolo nº. 62.571 - 13/07/2022 - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Em Alienação Fiduciária o imóvel desta matrícula, bem como as benfeitorias existentes. Credora: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, na Cidade de São Paulo-SP. Devedores: Arlindo Thomazi e s/m Ivete Aparecida Grahl Thomazi, retos qualificados e identificados. Título: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Publica de Venda e Compra de Imóvel e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, lavrado em São Paulo-SP em 30 de junho de 2022. Valor total do financiamento: R\$ 319.600,00. Encargos financeiros: De acordo com a cláusula 5 do contrato. Prazo de pagamento: 243 meses, vencendo-se da primeira prestação em 30 de julho de 2022, no valor total de R\$ 4.462,68. Vencimento final: 30 de setembro de 2042. Avaliação para fins de leilão: R\$ 414.000,00. Sistema de Amortização: SAC. Demais condições: As do Contrato nº. 0010319573, com uma via arquivada nesta Serventia. FUNREJUS guia quitada. Selo Digital nº. 1069V.5AqPG.ymTsI.e5OkU.I3kVk. DOU FÉ. (Custas 1.078 VRC = R\$ 265,19. ISS: R\$ 7,96, Fundep: R\$ 13,26, Selo: R\$ 5,95). Salto do Lontra, 13 de julho de 2022. Onorino Maria. Oficial:

AV-10-M-15.628 - Protocolo nº. 65.633 - 09/11/2023 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Em decorrência de requerimento firmado pela Cooperativa de Crédito Sicoob Vale Sul em 25 de setembro de 2023, assinado digitalmente por Roberto Schiavini e Anderson Rutsatz Scheffer e Certidão, expedida pelo Cartório da Vara Cível desta Comarca em 24 de agosto de 2023, averbo na presente matrícula que está em trâmite os Autos nº. 0001855-31.2023.8.16.0149 de Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB VALE SUL, inscrita no CNPJ/MF nº. 02.466.552/0001-15 e Executados: Arlindo Thomazi, inscrito no CPF nº. 452.680.029-53, Iliamar Elias dos Santos, inscrita no CPF nº. 076.916.499-40, Ivete Aparecida Grahl Thomazi, inscrita no CPF nº. 900.599.999-34, Nidia Lasch Biesdorf dos Santos, inscrita no CPF nº. 012.379.529-05 e Santos e Thomazi Bebidas e Conveniências Ltda., inscrita no CNPJ nº. 42.132.992/0001-50. Valor da causa/dívida em 26/07/2023: R\$ 100.486,50. Os documentos que motivaram a presente averbação encontram-se arquivados nesta Serventia. FUNREJUS R\$ 200,97 guia quitada. Selo de Fiscalização nº. SFR12.n5Rdv.sIIKm.IqJMM.1069q. DOU FÉ. (Custas 1.294 VRC = R\$ 318,23. ISS: R\$ 9,55, Fundep: R\$ 15,91, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 09 de novembro de 2023. Onorino Maria. Oficial:

AV-11-M-15.628 - Protocolo nº. 66.716 - 07/05/2024 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Em decorrência de requerimento firmado pelo Banco Bradesco S/A em 23 de abril de 2024, representado e assinado digitalmente por Marcos Cibischini do Amaral Vasconcellos e Certidão, expedida pelo Cartório da Vara Cível da Comarca de São João-PR em 23 de abril de 2024, averbo que na área de 50%, ou seja, 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) de **Arlindo Thomazi** no imóvel desta matrícula que está em trâmite os Autos nº. 0002160-10.2023.8.16.0183 de Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente: BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CNPJ/MF nº. 60.746.948/0001-12. Executados: ARLINDO THOMAZI, inscrito no CPF nº. 452.680.029-53, ILIAMAR ELIASAR DOS SANTOS, inscrita no CPF nº. 076.916.499-40 e SANTOS E THOMAZI BEBIDAS E CONVENIÊNCIAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº. 42.132.992/0001-50. Valor da causa: R\$ 212.847,93. Os documentos que motivaram a

SEGUIE

CNM: 085456.2.0015628-46

LIVRO

02

MATRÍCULA/REGISTRO

15.628

RÚBRICA

ams

FICHA

03

CONTINUAÇÃO

presente averbação encontram-se arquivados nesta Serventia. FUNREJUS R\$ 425,70 guia quitada. Selo de Fiscalização nº. SFRI2.c5suv.mOakv.IEuDb.1068q. DOU FÉ. (Custas 1.294 VRC = R\$ 358,44. ISS: R\$ 10,75, Fundep: R\$ 17,92, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 07 de maio de 2024. Onorino Maria. Oficial: *ams*

AV-12-M-15.628 - Protocolo nº. 66.717 - 07/05/2024 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Em decorrência de requerimento firmado pelo Banco Bradesco S/A em 26 de abril de 2024, representado e assinado digitalmente por Marcos Cibischini do Amaral Vasconcellos e Certidão, expedida pelo Cartório da Vara Cível da Comarca de São João-PR em 23 de abril de 2024, averbo que na área de 50%, ou seja, 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) de **Arlindo Thomazi** no imóvel desta matrícula que está em trâmite os Autos nº. 0002111-66.2023.8.16.0183 de Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente: BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12. Executados: ARLINDO THOMAZI, inscrito no CPF nº. 452.680.029-53, ILIAMAR ELIASAR DOS SANTOS, inscrita no CPF nº. 076.916.499-40 e SANTOS E THOMAZI BEBIDAS E CONVENIÊNCIAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº. 42.132.992/0001-50. Valor da causa: R\$ 285.250,20. Os documentos que motivaram a presente averbação encontram-se arquivados nesta Serventia. FUNREJUS R\$ 570,50 guia quitada. Selo de Fiscalização nº. SFRI2.c5Auv.mOakv.DE7Db.1068q. DOU FÉ. (Custas 1.294 VRC = R\$ 358,44. ISS: R\$ 10,75, Fundep: R\$ 17,92, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 07 de maio de 2024. Onorino Maria. Oficial: *ams*

AV-13-M-15.628 - Protocolo nº. 67.900 - 05/11/2024 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO** - Procedo esta averbação em decorrência de requerimento firmado pela credora em 31 de outubro de 2024 e nos termos do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, registrado sob o nº. R-9-M-15.628 desta matrícula, que tendo em vista o decurso de prazo sem a purgação da mora por parte dos devedores fiduciários: Arlindo Thomazi e s/m Ivete Aparecida Grahl Thomazi já qualificados no R-8-M-15.628, conforme certidão expedida pelo oficial registrador e mediante o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos no valor de R\$ 8.280,00 (oito mil e duzentos e oitenta reais), guia nº. 273-2024 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 21/10/2024 e Inscrição Imobiliária nº. 01.28.001.0004.0007. Imóvel avaliado em R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais). FUNREJUS isento, conforme Instrução Normativa 8/2017 de 13/06/2017 e 17/2017 de 22/11/2017 da CNCGI. O presente imóvel teve a consolidação da propriedade em nome de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bairro Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo-SP, representada por Maria Lucila Melaragno Monteiro, OAB/SP nº. 77.227. Obs.: Permanece vigente as averbações: AV-10, AV-11 e AV-12-M-15.628, desta matrícula. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. DOI emitida. Selo de Fiscalização nº. SFRI2.653Hv.O53qb.7jQIn.1068q. DOU FÉ. (Custas 2.156 VRC = R\$ 597,21. ISS: R\$ 17,92, Fundep: R\$ 29,86, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 05 de novembro de 2024. Onorino Maria. Oficial: *ams*

AV-14-M-15.628 - Protocolo nº. 68.623 - 19/02/2025 - **CANCELAMENTO AVERBAÇÃO** - Em decorrência de Ofício extraído dos Autos nº. 0001855-31.2023.8.16.0149, expedido pelo Dr. Fernando Ramon Machado de Andrade MMº Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca, em 24 de janeiro de 2025, averbo na presente

SEQUE

LIVRO	MATRÍCULA/REGISTRO	RUBRICA	FICHA
02	15.628	<i>Am</i>	03-Vs.

CONTINUAÇÃO

matricula o cancelamento da averbação premonitória constante no AV-10-M-15.628, desta matricula. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 3º, Letra B, Item 4. Selo de Fiscalização nº. SFR12.A5kav.Fdjzb.XIWEL.1068q. DOU FÉ. (Custas 630 VRC = R\$ 174,51. ISS: R\$ 5,24, Fundep: R\$ 8,73, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 19 de fevereiro de 2025. Onorino Maria. Oficial: *Am*

AV-15-M-15.628 – Protocolo nº. 68.967 – 01/04/2025 – **CANCELAMENTO AVERBAÇÃO** – Em decorrência de Ofício extraído dos Autos nº. 0002160-10.2023.8.16.0183, expedido pelo Cartório da Vara Cível da Comarca de São João-PR em 17 de março de 2025, averbo na presente matricula o cancelamento da averbação constante no AV-11-M-15.628, desta matricula. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 3º, Letra B, Item 4. Selo de Fiscalização nº. SFR12.L5Ezv.mVIYt.qtmMe.1068q. DOU FÉ. (Custas 630 VRC = R\$ 174,51. ISS: R\$ 5,24, Fundep: R\$ 8,73, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 01 de abril de 2025. Onorino Maria. Oficial: *Am*

AV-16-M-15.628 – Protocolo nº. 68.968 – 01/04/2025 – **CANCELAMENTO AVERBAÇÃO** – Em decorrência de Ofício extraído dos Autos nº. 0002111-66.2023.8.16.0183, expedido pelo Cartório da Vara Cível da Comarca de São João-PR em 17 de março de 2025, averbo na presente matricula o cancelamento da averbação constante no AV-12-M-15.628, desta matricula. FUNREJUS isento conforme Lei Estadual nº. 12.604/99, Art. 3º, Letra B, Item 4. Selo de Fiscalização nº. SFR12.L5Ozv.mVIYt.ktsMe.1068q. DOU FÉ. (Custas 630 VRC = R\$ 174,51. ISS: R\$ 5,24, Fundep: R\$ 8,73, Selo: R\$ 8,00). Salto do Lontra, 01 de abril de 2025. Onorino Maria. Oficial: *Am*

FUNARPEN



SELO DIGITAL
SFR12.TJesP.sAjRv
hujem.1068q
<https://selo.funarpen.com.br>

CERTIDÃO

Certifico nos termos do parágrafo 1º Art. 19 da Lei nº 6015 de 01/12/73, alterado p/ Lei nº 6216 de 30/06/75 que a presente FOTOCÓPIA é reprodução fiel da Matrícula/Registro nº 15.628 que foi fotocopiada em sua íntegra e servirá como certidão POSITIVA de Ônus Reais e Inteiro Teor. Nada mais. Dou Fé.
Salto do Lontra, 15 de abril de 2025.

Am
Onorino Maria
OFICIAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Titular
Onorino Maria
Neli Maria Nesi Maria
Raif Aparecido Sormento
Adriano José Mullinari
Escriturantes
Tel. (46) 3538-1530

COMARCA DE SALTO DO LONTRA - PR

SEGUIE



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Titular: Onorino Maria - CPF: 332.627.729-68

Fone: 46 3538-1530 - 3538-1198

srisaltodolontra@gmail.com

Rua Prefeito João Maria, N° 116 Cx. P. 37 - 85670-000 - Salto do Lontra - PR

RECIBO

Nº 17301

Recebemos do Sr. (a) Reinaldo Thomazi

a quantia de R\$ 203,25 referente ao(s) seguinte(s) abaixo discriminado(s).

N. Protocolo	Natureza - Livro/Folhas	Quant.	VRC's	Reais	Subtotal
68.968	Termo Com de Rememoração	01	630	0,277	174,81
	Furto	01			1,18
	ISS	01			4,38
	Furto	01			8,97
	Solo	03			8,50
	Rememoração	01			2,77
	Requerimento	01			19,21

Total Geral: 203,25

Observações:

Data: 01, 04, 2025

Documento
Digitalizado

Assinatura do Emitente:

Onorino Maria
OFICIAL





MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU
ESTADO PARANÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE IMÓVEL Nº 1564/2025

**CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO EXISTE DÉBITO TRIBUTÁRIO VENCIDO
RELATIVO AO IMÓVEL COM A LOCALIZAÇÃO DESCRITA ABAIXO.**

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome/Razão: **13250 - BANCO SANTANDER SA**

CNPJ/CPF: **90.400.888/0001-42**

Endereço: **Avenida presidente juscélino kubitschek, 2.041**

Complemento: **E Nº 2.235 - BLOCO A**

Bairro: **VILA OLIMPIA**

Cidade: **São Paulo - SP**

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: Código do Imóvel: **10032170** Insc. Imobiliária: **01.28.001.0004.0007.002** Quadra: **0004** Lote: **0007**

Endereço: **Rua Roberto Malacarne**

Número: **21**

CEP: **85.685-000**

Bairro: **Novo**

Cidade: **Nova Prata do Iguaçu**

Estado: **PR**

Edifício:

Complemento:

Loteamento **LOT. URBANO OLTRAMARI**

Bloco/Apto: **/**

Inf. Complementar:

Área Terreno: **320,00**

Área Construída: **161,64**

Testada Principal: **20,00**

Valor Venal: **253.777,30**

Finalidade

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

1. FICA RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR DÉBITOS
CONSTATADOS POSTERIORMENTE MESMO REFERENTE AO PERÍODO COMPREENDIDO
NESTA CERTIDÃO.

2. A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ **14/07/2025**, SEM RASURAS E NO
ORIGINAL.

Nova Prata do Iguaçu, 14 de maio de 2025.

Emitido por:

CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO: WGT211202-000-XRNERMFUNAUSPS-5



CONTRIBUINTE/DESTINATÁRIO

ARLINDO THOMAZI
CPF/CNPJ: 452.680.029-53 CADASTRO ÚNICO: 47924

ENDEREÇO DE ENTREGA DO CARNÊ

Rua Presidente Kennedy, 347
Centro
85.685-000 Nova Prata do Iguaçu - PR

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Cadastro Imobiliário 10032170	Inscrição Imobiliária 01.28.001.0004.0007.002
Endereço do Imóvel Rua Roberto Malacarne	
Bairro Novo	CEP 85.685-000
Loteamento LOT. URBANO OLTRAMARI	Quadra/Lote 0004/0007
Edifício	Bloco/Apto /

PROTOCOLO DE ENTREGA - NOTIFICAÇÃO

Declaro haver recebido o conteúdo constante deste protocolo de entrega.

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO
1 Mudou-se	5 Recusado	
2 Endereço Insuficiente	6 Não procurado	
3 Não existe o número	7 Ausente	
4 Desconhecido	8 Falecido	
9 Outros		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PRATA DO IGUAÇU

Rua Vereador Valmor Gomes
Nova Prata do Iguaçu
(46) 3545-8000

IPTU 2024

CNPJ: 78.103.884/0001-05

Data: 14/10/2024 Hora: 16:19:19

Endereço de Entrega
Nome: ARLINDO THOMAZI
Endereço: Rua Presidente Kennedy, 347/
Bairro: Centro CEP: 85.685-000
Município: Nova Prata do Iguaçu - PR CNPJ/CPF: 452.680.029-53

Imóvel
Matrícula: 10032170 Insc. Imob.: 01.28.001.0004.0007.002
Logradouro: Rua Roberto Malacarne
Número: 21
Bairro: Novo
Quadra: 0004 Lote: 0007

Proprietários e Demais Proprietários
Proprietário: ARLINDO THOMAZI

Possui débito em dívida ativa.

MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU

Dados do Contribuinte/Responsável
ARLINDO THOMAZI
CPF/CNPJ: 452.680.029-53 CADASTRO ÚNICO: 47924

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU 2024

Cadastro Imobiliário 10032170	Valor Venal Predial(R\$) 196.216,54
Inscrição Imobiliária 01.28.001.0004.0007.002	Valor Venal Territorial(R\$) 44.216,71
Valor Venal Total (R\$)	240.433,25

INFORMAÇÕES DO LANÇAMENTO

Área do Lote(m²) 320m²	Área Total Construída(m²) 161,64	Total de Unidades no Lote 1	Testada Principal(m) 20
---------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	----------------------------

INFORMAÇÕES DA FRAÇÃO IDEAL

Fração de Solo(%) 1,00	Fração de Solo(metragem)	Área Construída 161,64	Cadastro 10032170
---------------------------	--------------------------	---------------------------	----------------------

DADOS DE ENDEREÇO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel Rua Roberto Malacarne	Bairro Novo	CEP 85.685-000
Loteamento LOT. URBANO OLTRAMARI	Quadra/Lote 0004/0007	Edifício Bloco/Apto /

IMPOSTO/TAXA VALOR(R\$)

Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU	961,73
TOTAL	961,73

Parcela	Data de Vencimento
ÚNICA	31/10/2024
Convênio	
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR	
Contribuinte	
ARLINDO THOMAZI	
Código do Convênio	
2934	
Número de Controle	
1819702	
(=) Valor Documento	
961,73	
(-) Descontos/Abatimentos	
(+) Correção	
(+) Multa	
96,17	
(+) Juros	
54,18	
(=) Valor Cobrado	
1.112,08	

-- Autenticação Mecânica no Verso --

Cadastro Imobiliário: 10032170

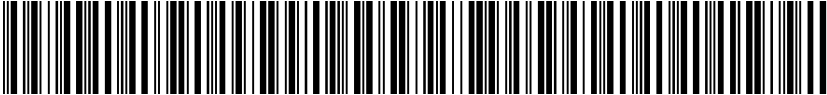
Inscrição Imobiliário: 01.28.001.0004.0007.002

Lançamento: 18378/2024

Local de Pagamento				Parcela	Data de Vencimento
Lotérica, Banco do Brasil, Banco Itaú, Sicredi, Sicoob, Cresol e Corresp.				ÚNICA	31/10/2024
Convênio				Código Convênio	
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR				2934	
Data de Emissão	Espécie Moeda	Espécie	Aceite	Número de Controle	
14/10/2024	R\$	OUTROS		1819702	
Cadastro Imobiliário: 10032170 Inscrição Imobiliário: 01.28.001.0004.0007.002 Endereço: Rua Roberto Malacarne, nº 21, Novo, Nova Prata do Iguaçu - PR - CEP 85.685-000 IPTU 1.112,08 TOTAL 1.112,08 Inscrições (a cargo do Conveniado) Lançamento: 18378/2024 NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO Pague com PIX!				(=) Valor Documento	
				961,73	
				(-) Descontos/Abatimentos	
				(+) Correção	
				(+) Multa	
				96,17	
(+) Juros					
54,18					
(=) Valor Cobrado					
1.112,08					

Contribuinte	
ARLINDO THOMAZI	
CPF/CNPJ: 452.680.029-53	CADASTRO ÚNICO: 47924

81780000011 6 12082934202 7 41031202400 4 00000043027 2



-- AUTENTICAÇÃO MECÂNICA --



pagamento realizado



R\$ 1.112,08

valor pago via boleto



para

Pm Nova Prata Iguacu

de

Amarildo da Silva

341 Itaú Unibanco S/A - 8839 | 24423 - 6

cpf: 087.444.058-04

mensagem

boletos/títulos



realizado em

16/10/2024 às 15:31:08

via

App Itaú

ID da transação

BFEF073A102E9AE1B290AF6DD55D3F06A54A47F7

[ver comprovante](#)

compartilhar



MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
PRAÇA DE ATENDIMENTO
DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

GUIA ÚNICA

Controle: 020000009616
Emissão: 17/10/2024
Emissor: ALANA EDUARDA DA SILVA MACHADO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nome/Razão:	ARLINDO THOMAZI	CPF/CNPJ:	452.680.029-53
Endereço:	Rua Roberto Malacarne, 21		
Bairro:	Novo	CEP:	85.685-000
Cidade:	Nova Prata do Iguaçu - PR		
Loteamento:	LOT. URBANO OLTRAMARI	Quadra/Lote:	0004/0007
Cadastro:	10032170		

RELAÇÃO DOS DÉBITOS (EM R\$)

Tipo	Lançamento	Forma Pag.	Sub-Receita	Parcela	Vencimento	Tributo	Correção	Multa	Juros	Desconto	Total
Dívic	40723/2023	6/0 - 1	51-Imposto Predial e T	0	15/12/2023	115,76	4,45	12,02	11,88	0,00	144,11
1 Débito(s) Listado(s)											TOTAL GERAL EM R\$ ==>
											144,11

Local de Pagamento				Parcela	Data de Vencimento
Lotérica, Banco do Brasil, Banco Itaú, Sicredi, Sicoob, Cresol e Corresp.				ÚNICA	18/10/2024
Data de Emissão	Número do Convênio	Espécie Moeda	Nosso Número/Código do Documento	(=) Valor do Documento/Valor Cobrado	
17/10/2024	2934	R\$	20240000000043133	144,11	

-- VIA DO CONTRIBUINTE --

-- AUTENTICAÇÃO MECÂNICA --



MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU

GUIA DE RECOLHIMENTO UNIFICADO

Local de Pagamento				Parcela	Data de Vencimento
Lotérica, Banco do Brasil, Banco Itaú, Sicredi, Sicoob, Cresol e Corresp.				ÚNICA	18/10/2024
Convênio				Número do Convênio	
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR				2934	
Data de Emissão	Cadastro/Documento	Espécie	Espécie Moeda	(=) Valor Documento	
17/10/2024	1819878	Outros	R\$	144,11	
Instruções (a cargo do Cedente)				(-) Descontos/Abatimentos	
				(-) Outras Deduções	
				(+) Mora/Multa	
				(=) Outros Acréscimos	
				(=) Valor Cobrado	
				144,11	

Sacado
ARLINDO THOMAZI
CPF/CNPJ: 452.680.029-53
CADASTRO ÚNICO: 47924

Ficha de Arrecadação/Autenticação Mecânica

Pague com PIX!

81700000001 5 44112934202 4 41018202400 1 00000043133 8





Pronto! Seu pagamento foi realizado

Valor pago

R\$ 144,11

Para

MUNICIPIO DE NOVA PRATA DO IGUACU

CNPJ

78.*.*/****-05**

Instituição

BCO DO BRASIL S.A.

ID/Transação

E9040088820241018163428604253707

Data e hora da transação

18/10/2024 - 13:34:11

Instituição iniciadora do pagamento

BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Código de autenticação

MBJ37EAF9CB6427C44F3D82



Transação sujeita à cobrança de
tarifa. Consulte os valores na tabela
de serviços nas agências e no site.

[Consultar valores](#)

Central de Atendimento Santander

4004-2125 (Capitais e Regiões Metropolitanas)

0800-726-2125 (Demais Localidades)

SAC 0800-762-7777

Ouvidoria 0800-726-0322



CONTRIBUINTE/DESTINATÁRIO

BANCO SANTANDER SA
CPF/CNPJ: **90.400.888/0001-42** CADASTRO ÚNICO: **13250**

ENDEREÇO DE ENTREGA DO CARNÊ

Avenida presidente juscélino kubitschek, 2.041
VILA OLÍMPIA
04.543-011 São Paulo - SP

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Cadastro Imobiliário 10032170	Inscrição Imobiliária 01.28.001.0004.0007.002
Endereço do Imóvel Rua Roberto Malacarne	
Bairro Novo	CEP 85.685-000
Loteamento LOT. URBANO OLTRAMARI	Quadra/Lote 0004/0007
Edifício	Bloco/Apto /

PROTOCOLO DE ENTREGA - NOTIFICAÇÃO

Declaro haver recebido o conteúdo constante deste protocolo de entrega.

		NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR	
MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO	
1	Mudou-se	5	Recusado
2	Endereço Insuficiente	6	Não procurado
3	Não existe o número	7	Ausente
4	Desconhecido	8	Falecido
9	Outros		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA PRATA DO IGUAÇU

Rua Vereador Valmor Gomes
Nova Prata do Iguaçu
(46) 3545-8000

IPTU 2025

CNPJ: 78.103.884/0001-05

Data: 30/04/2025 Hora: 12:39:11

Endereço de Entrega
Nome: **BANCO SANTANDER SA**
Endereço: **Avenida presidente juscélino kubitschek, 2.041/E Nº 2.235 - BLOCO A**
Bairro: **VILA OLÍMPIA** CEP: **04.543-011**
Município: **São Paulo - SP** CNPJ/CPF: **90.400.888/0001-42**

Imóvel
Matrícula: **10032170** Insc. Imob.: **01.28.001.0004.0007.002**
Logradouro: **Rua Roberto Malacarne**
Número: **21**
Bairro: **Novo**
Quadra: **0004** Lote: **0007**

Proprietários e Demais Proprietários
Proprietário: **BANCO SANTANDER SA**

MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU

Dados do Contribuinte/Responsável
BANCO SANTANDER SA
CPF/CNPJ: **90.400.888/0001-42** CADASTRO ÚNICO: **13250**

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU 2025

Cadastro Imobiliário 10032170	Valor Venal Predial(R\$) 207.106,56
Inscrição Imobiliária 01.28.001.0004.0007.002	Valor Venal Territorial(R\$) 46.670,74
Valor Venal Total (R\$) 253.777,30	

INFORMAÇÕES DO LANÇAMENTO

Área do Lote(m²) 320m²	Área Total Construída(m²) 161,64	Total de Unidades no Lote 1	Testada Principal(m) 20
----------------------------------	--	---------------------------------------	-----------------------------------

IMPOSTO/TAXA VALOR(R\$)

Imposto Predial e Territorial Urbano	
IPTU	1.015,11
TOTAL	1.015,11

INFORMAÇÕES DA FRAÇÃO IDEAL

Fração de Solo(%) 1,00	Fração de Solo(metragem) 161,64	Área Construída 161,64	Cadastro 10032170
----------------------------------	---	----------------------------------	-----------------------------

DADOS DE ENDEREÇO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel Rua Roberto Malacarne	Bairro Novo	CEP 85.685-000
Loteamento LOT. URBANO OLTRAMARI	Edifício /	Bloco/Apto /

Parcela	Data de Vencimento
ÚNICA	15/05/2025
Convênio	
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR	
Contribuinte	
BANCO SANTANDER SA	
Código do Convênio	
2934	
Número de Controle	
1843775	
(=) Valor Documento	
1.015,11	
(-) Descontos/Abatimentos	
101,51	
(+) Correção	
(+) Multa	
(+) Juros	
(=) Valor Cobrado	
913,60	

-- Autenticação Mecânica no Verso --

Cadastro Imobiliário: 10032170
Inscrição Imobiliário: 01.28.001.0004.0007.002
Lançamento: 11067/2025

Local de Pagamento				Parcela	Data de Vencimento
Lotérica, Banco do Brasil, Banco Itaú, Sicredi, Sicoob, Cresol e Corresp.				ÚNICA	15/05/2025
Convênio				Código Convênio	
MUNICÍPIO DE NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR				2934	
Data de Emissão	Espécie Moeda	Espécie	Aceite	Número de Controle	
30/04/2025	R\$	OUTROS		1843775	
Cadastro Imobiliário: 10032170 Inscrição Imobiliário: 01.28.001.0004.0007.002 Endereço: Rua Roberto Malacarne, nº 21, Novo, Nova Prata do Iguaçu - PR - CEP 85.685-000 IPTU 1.015,11 TOTAL 1.015,11 Inscrições (a cargo do Conveniado) Lançamento: 11067/2025 NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO Pague com PIX!				(=) Valor Documento	
				1.015,11	
				(-) Descontos/Abatimentos	
				101,51	
				(+) Correção	
				(+) Multa	
(+) Juros					
(=) Valor Cobrado					
913,60					

Contribuinte	
BANCO SANTANDER SA	
CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42	CADASTRO ÚNICO: 13250

81720000009 6 13602934202 1 50515202500 1 00000018763 3



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
08/05/2025 - AUTO-ATENDIMENTO - 15.56.37
0719600719

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: ANA PAULA N SANTOS

AGENCIA: 719-6 CONTA: 21.646-1

=====

Convenio P M NOVA PRATA DO IGUAÇU

Codigo de Barras 81720000009-6 13602934202-1

50515202500-1 00000018763-3

Data do pagamento 08/05/2025

Valor em Dinheiro 913,60

Valor em Cheque 0,00

Valor Total 913,60

=====

DOCUMENTO: 050801

AUTENTICACAO SISBB:

6.1D5.A6C.61A.C3E.C27

=====

Agora ficou mais facil identificar um SMS do BB.

Alem do numero 4004-0001, tambem enviamos

mensagens pelo remetente BB INFORMA.