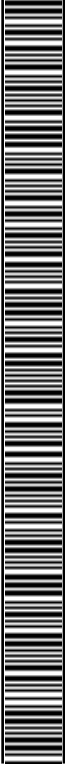


PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

GIOVANI CABRAL SILVA
CRECI-PR 40024
CNAI 37319

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: PJTL3 MULRZ TAE68 KG5LD



1. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Giovani Cabral Silva, CPF: 412.862.528-06, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-PR sob o nº 40024, e Avaliador Imobiliário devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob o nº 37319.

Avaliador Imobiliário Judicial cadastrado como Perito Auxiliar da Justiça do Estado do Paraná.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Perícia Judicial de Avaliação Mercadológica de Imóvel. Nomeado pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Vara Cível da Comarca de Matelândia, do Estado do Paraná.

Autos nº. 0004797-80.2019.8.16.0115

Deprecante(s):

- COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL – SICREDI CENTRO-SUL MS (CNPJ: 26.408.161/0001-02)

Deprecado(s):

- ERUALDO PAN (CPF: 615.536.119-34)
- LUCIA DO CARMO PAN (CPF: 640.501.229-87)

3. ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO:

3.1. Finalidade: Avaliação do valor de mercado do imóvel, para fins judiciais.

3.2. Objetivo: Avaliar o valor de mercado do imóvel de matrícula nº 19.954 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Matelândia – Paraná.

3.3. Nível de rigor da avaliação: Normal.

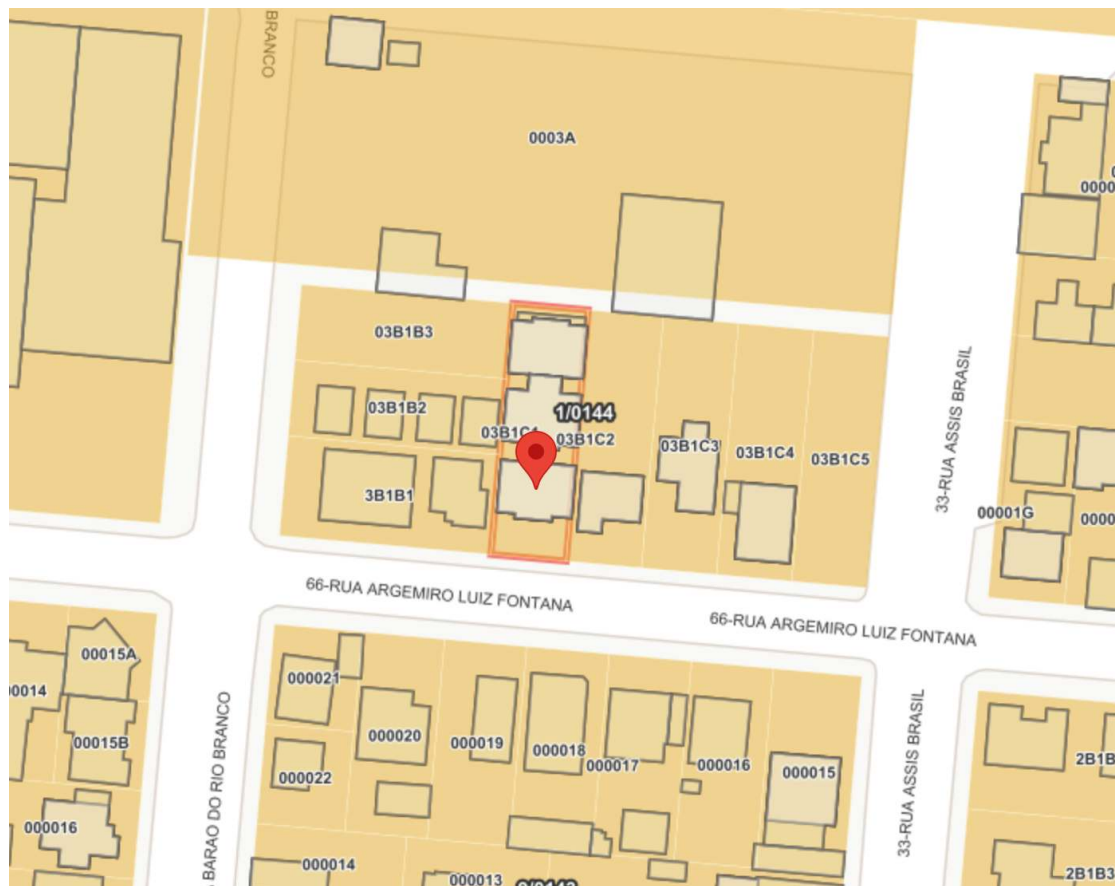


4. ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO:

Imóvel Apartamento nº 4, do Residencial Solaris Village, localizado à Rua Argemiro Luiz Fontana, nº 600, no térreo, na parte central e no lado direito do condomínio, de quem olha-o da dita rua, confronta-se, ao norte, com escada e com o Apartamento nº 6; ao sul, com escada e com o Apartamento nº 2; ao leste, com a chácara nº 3-B-1-C-2; e ao oeste, com escada e com o Apartamento nº 3; tem a área total de 82,00 m², dos quais 54,20 m² são de área privativa, e 27,80 m² são de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 8,3333%, ou 45,3333 m² do terreno onde está assentado o condomínio, a saber, Chácara nº 3-B-1-C-1, situada no perímetro urbano da cidade e Município de Matelândia, PR; e compõe-se de sala e cozinha com sacada, dois quartos e banheiro.

(Informações obtidas da Matrícula nº 19.954 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Matelândia – Paraná; Certidão de Inteiro Teor – assinada e datada em Matelândia, 12 de setembro de 2018).

IMAGEM 01 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO DO CONDOMÍNIO, CONFORME O SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL DE MATELÂNDIA/PR (GEOPORTAL MATELÂNDIA)



Fonte: <https://matelandia.ctmgeo.com.br:10085/geo-view/index.ctm?mslinkLote=6820>. Obtido em 19/03/2024.



5. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel do tipo apartamento, de uso residencial, localizado no perímetro urbano do município de Matelândia/PR.

6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Fornecido no referido processo judicial (*Autos nº. 0004797-80.2019.8.16.0115*), os seguintes documentos:

- Matrícula nº 19.954 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Matelândia – Paraná, (Certidão de Inteiro Teor – assinada e datada em Matelândia, 12 de setembro de 2018).

7. NORMAS CONSULTADAS:

Referências normativas apresentadas na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1 (*Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais*), segunda edição (27.06.2019), versão corrigida (20.08.2019).

Referências normativas apresentadas na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 (*Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos*), segunda edição (03.02.2011), válida a partir de (03.03.2011).

Lei municipal nº 2320/2011, do município de Matelândia/PR, “*INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MATELÂNDIA, ESTABELECE AS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*”.

Lei municipal nº 2323/2011, do município de Matelândia/PR, “*DISPÕE SOBRE AS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MATELÂNDIA*”.



8. VISTORIA:

Conforme informado previamente nos *Autos nº. 0004797-80.2019.8.16.0115*:

As normas técnicas da ABNT NBR 14653 recomendam que o Perito realize uma visita/vistoria *in loco* no imóvel a ser avaliado, com a finalidade de constatar o estado do imóvel e coletar outras informações e dados necessários.

A norma técnica ainda faculta ao Perito em realizar a avaliação imobiliária sem a necessidade de visita/vistoria *in loco*, caso a mesma seja impossibilitada e devidamente relatada pelo profissional.

No presente caso, percebe-se que a parte ré não se manifestou nos autos, mesmo após citação, logo pode-se concluir que, possivelmente, o presente Perito não terá fácil acesso ao imóvel a ser vistoriado.

O imóvel de matrícula nº 19.954 do SRI de Matelândia/PR é um imóvel urbano, de fácil localização, porém para adentrar ao imóvel o Perito necessitaria da colaboração da parte ré.

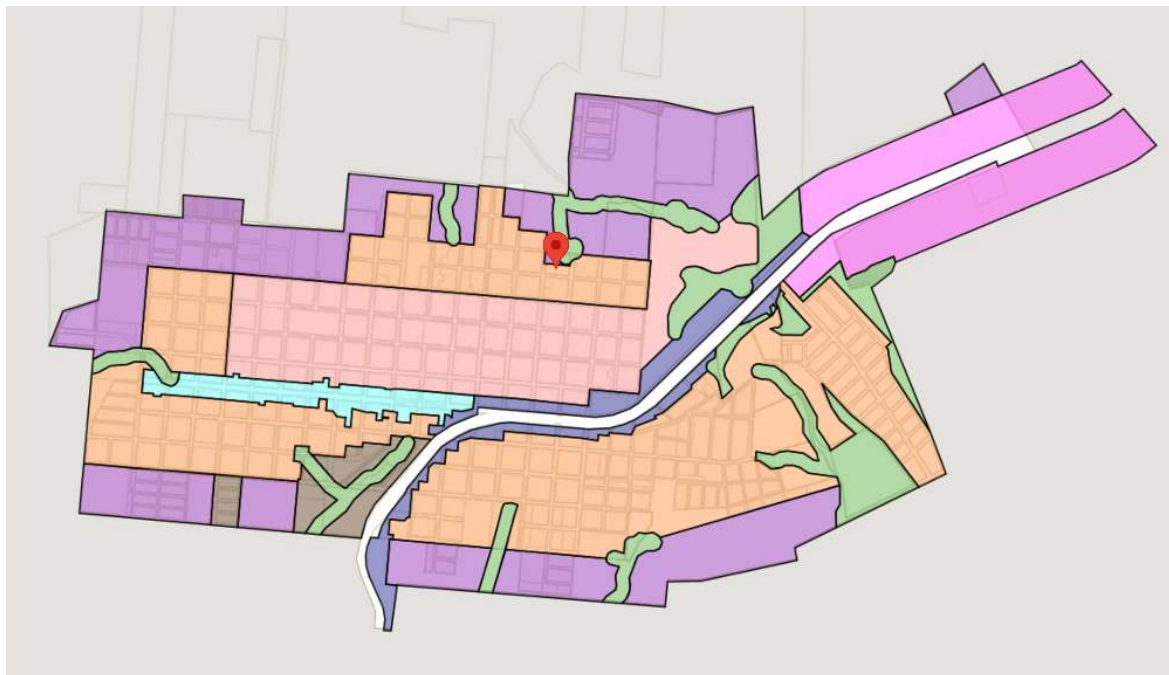
Em razão dessas dificuldades aparentes, a presente perícia será realizada sem a visita/vistoria *in loco* no imóvel a ser avaliado. A avaliação será realizada baseada nos documentos obtidos e com referência aos valores médios praticados na região.

9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- 9.1. Aspectos Gerais:** Bairro Jardim Tropical, próximo ao centro de Matelândia/PR, de boa localização, acessibilidade, de fácil acesso a diversos comércios e acesso a importantes rotas e vias da cidade.
- 9.2. Aspectos Físicos:** Bairro de relevo pouco acidentado. Próximo de ruas principais de ligação da cidade e da rodovia BR-277. Próximo de polos de comércio e serviços.
- 9.3. Uso e Ocupação do Solo:** O imóvel está localizado na área urbana do município de Matelândia/PR. É um imóvel do tipo apartamento, de uso residencial. Zoneamento: Zona Residencial Única (ZRU).



IMAGEM 02 – ZONEAMENTO DO IMÓVEL, CONFORME O SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL DE MATELÂNDIA/PR (GEOPORTAL MATELÂNDIA)



Fonte: <https://matelandia.ctmgeo.com.br:10085/geo-view/index.ctm?mslinkLote=6820>. Obtido em 20/03/2024.

- 9.4. Infraestrutura urbana:** Via pavimentada (asfaltada), com rede de água potável, iluminação pública, limpeza urbana, galerias pluviais, rede telefônica, e coleta de lixo.
- 9.5. Atividades existentes:** A cidade é relativamente pequena, porém possui uma rede completa de polos de comércio e serviços.
- 9.6. Equipamentos comunitários:** A cidade tem escolas, parques, praças, hospitais, policiamento e outros.

10. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO/IMÓVEL:

- 10.1. Localização:** Imóvel Apartamento nº 4, do Residencial Solaris Village, localizado à Rua Argemiro Luiz Fontana, nº 600, no térreo, na parte central e no lado direito do condomínio, de quem olha-o da dita rua, confronta-se, ao norte, com escada e com o Apartamento nº 6; ao sul, com escada e com o Apartamento nº 2; ao leste, com a chácara nº 3-B-1-C-2; e ao oeste, com escada e com o Apartamento nº 3; tem a área



total de 82,00 m², dos quais 54,20 m² são de área privativa, e 27,80 m² são de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 8,3333%, ou 45,3333 m² do terreno onde está assentado o condomínio, a saber, Chácara nº 3-B-1-C-1, situada no perímetro urbano da cidade e Município de Matelândia, PR; e compõe-se de sala e cozinha com sacada, dois quartos e banheiro.

(Informações obtidas da Matrícula nº 19.954 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Matelândia – Paraná; Certidão de Inteiro Teor – assinada e datada em Matelândia, 12 de setembro de 2018).

IMAGEM 03 – INFORMAÇÕES DO CADASTRO IMOBILIÁRIO – INFORMAÇÕES GERAIS, CONFORME O SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL DE MATELÂNDIA/PR (GEOPORTAL MATELÂNDIA)

Informações do cadastro imobiliário

Informações gerais

Informações territoriais

Informações de edificação

Localização

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
ARGEMIRO LUIZ FONTANA	600	JARDIM TROPICAL	LOT.: 1 - APARTAMENTO Nº 04

Uso

Unidade	Área da Unidade
1	82

Fonte: <https://matelandia.ctmgeo.com.br:10085/geo-view/index.ctm?mslinkLote=6820>. Obtido em 20/03/2024.

10.2. Utilização atual: Imóvel do tipo apartamento, de uso residencial.

10.3. Infraestrutura urbana: O imóvel tem acesso pela Rua Argemiro Luiz Fontana, nº 600, via pavimentada (asfaltada), com rede de água potável, iluminação pública, limpeza urbana, galerias pluviais, rede telefônica, e coleta de lixo.

11. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Conforme informado anteriormente no item “8. VISTORIA”, não foi possível a realização de visita/vistoria *in loco*, por isso não é possível informar com exatidão as características internas de conservação do imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTL3 MULRZ TAE68 KG5LD

Com o recurso de visualização do *Google Street View*, é possível perceber que o imóvel em questão se trata de uma unidade do edifício Residencial Solaris Village, condomínio que possui garagem subterrânea, dois pavimentos de apartamentos, e que externamente aparenta estar em bom estado de conservação.

O imóvel Apartamento nº 4, do Residencial Solaris Village, localizado à Rua Argemiro Luiz Fontana, nº 600, no térreo, na parte central e no lado direito do condomínio, tem a área total de 82,00 m², dos quais 54,20 m² são de área privativa, e 27,80 m² são de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 8,3333%, ou 45,3333 m² do terreno onde está assentado o condomínio, a saber, Chácara nº 3-B-1-C-1, situada no perímetro urbano da cidade e Município de Matelândia, PR; e compõe-se de sala e cozinha com sacada, dois quartos e banheiro.

(Informações obtidas da Matrícula nº 19.954 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Matelândia – Paraná; Certidão de Inteiro Teor – assinada e datada em Matelândia, 12 de setembro de 2018).

12. MEMORIAL FOTOGRÁFICO:

IMAGEM 04 – FACHADA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



Fonte: <https://www.google.com/maps/@-25.2372825,-53.9760745,3a,69.6y,17.77h,85.77t/data=!3m6!1e1!3m4!1sAn0fekdZG9nbNX77hlmc0g!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu>. Obtido em 20/03/2024.



IMAGEM 05 – LOCALIZAÇÃO AÉREA DO CONDOMÍNIO



Fonte: <https://earth.google.com/web/search/matel%c3%a2ndia/@-25.23703813,-53.9760362,542.33806692a,107.91767234d,35y,3.74729456h,0t,0r/data=CigiJgokCTRnrjDrXjXAEdnndon4IDXAGeJT93t1qUbAIWAZzpSV2UbAOgMKATA>. Obtido em 20/03/2024.

13. PROCEDIMENTO METODOLÓGICO:

Em conformidade com as Normas de Referência, será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

14. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO (AMOSTRAS):

Foram obtidas e analisadas 6 (seis) amostras de imóveis residenciais a venda em Matelândia/PR com características mais aproximadas possíveis do imóvel a ser avaliado.



Esses imóveis (amostras) têm características físicas, socioeconômicas e de localização semelhantes (ou mais próximo possível) entre si e em relação ao imóvel avaliado.

Grau de fundamentação: Grau II.

Segue abaixo o memorial das amostras obtidas:

IMAGEM 06 – AMOSTRA 01	IMAGEM 07 – AMOSTRA 02
	
Fonte: https://www.imobiliariamatelândia.com.br/imovel/venda/apartamento/matelândia-pr/jardim-tropical/apartamento-no-bairro-jardim-tropical-em-matelândia-pr/375347. Obtido em: 21/03/2024. <u>Dados:</u> Rua Argemiro Luiz Fontana, nº 600, Jardim Tropical, Matelândia/PR. Valor: R\$ 249.900,00 Área privativa: 54,20 m² Valor por m²: R\$ 4.610,70 Fator de correção da amostra: 1,0 Valor da amostra corrigida: R\$ 4.610,70 x 1,0 = R\$ 4.610,70	Fonte: https://imoveisglobal.com.br/Apartamento_em_Matelandia/Imovel_%C3%A0_venda_Apartamento_com_2_quartos_%C3%A0_venda_55m2_em_Matelandia_AD1545027.html. Obtido em: 21/03/2024. <u>Dados:</u> Esquina entre as Ruas Alexandre Arndt e Orides José Lorini, Loteamento Botesini, Matelândia-PR. Valor: R\$ 250.000,00 Área privativa: 55,00 m² Valor por m²: R\$ 4.545,45 Fator de correção da amostra: 1,0 Valor da amostra corrigida: R\$ 4.545,45 x 1,0 = R\$ 4.545,45

IMAGEM 08 – AMOSTRA 03



Fonte:

https://imoveisglobal.com.br/Apartamento_em_Matelandia/Imovel%C3%A0_venda_Apartamento_com_1_quarto_%C3%A0_venda_79m2_em_Matelandia_AD3684144.html.

Obtido em: 21/03/2023.

Dados:

Rua Carlos Turri, nº 1230, apto 32, 3º Andar, Loteamento Botesini, Matelândia/PR.

Valor: R\$ 330.000,00

Área privativa: 79,00 m²

Valor por m²: R\$ 4.177,22

Fator de correção da amostra: 1,0

Valor da amostra corrigida: R\$ 4.177,22 x 1,0 = R\$ 4.177,22

IMAGEM 09 – AMOSTRA 04



Fonte:

<https://www.centrodeimoveis.com.br/imovel/apartament-o-de-95-m-com-1-quarto-loteamento-botesini-matelandia/AP0104-EVAN?from=sale>.

Obtido em: 21/03/2023.

Dados:

Rua Orides José Lorini, nº 315, apto 04, Loteamento Botesini, Matelândia-Pr.

Valor: R\$ 300.000,00

Área privativa: 95,00 m²

Valor por m²: R\$ 3.157,89

Fator de correção da amostra: 1,0

Valor da amostra corrigida: R\$ 3.157,89 x 1,0 = R\$ 3.157,89

IMAGEM 10 – AMOSTRA 05



Fonte:

<https://www.centrodeimoveis.com.br/imovel/apartament-o-de-46-m-com-2-quartos-distrito-industrial-matelandia/AP0110-EVAN?from=sale>.

Obtido em: 21/03/2023.

Dados:

Rua Waldemar Justen, nº 457, Distrito Industrial, Matelândia/PR.

Valor: R\$ 209.900,00

Área privativa: 46,37 m²

Valor por m²: R\$ 4.526,63

Fator de correção da amostra: 0,9.

Valor da amostra corrigida: R\$ 4.526,63 x 0,9 = R\$ 4.073,97

IMAGEM 11 – AMOSTRA 06



Fonte:

<https://www.imobiliariamatelandia.com.br/imovel/venda/apartamento/matelandia-pr/vila-nova/apartamento-com-suite/410675>.

Obtido em: 21/03/2023.

Dados:

Rua Waldemar Justen, nº 457, Distrito Industrial, Matelândia/PR.

Valor: R\$ 329.000,00

Área privativa: 76,68 m²

Valor por m²: R\$ 4.290,56

Fator de correção da amostra: 0,9.

Valor da amostra corrigida: R\$ 4.290,56 x 0,9 = R\$ 3.861,50



15. ANÁLISE DOS DADOS, CÁLCULOS E RESULTADOS:

15.1. Dados das amostras:

AMOSTRA	PREÇO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	PREÇO POR M²	FATOR DE CORREÇÃO	PREÇO POR M² (corrigido)
AMOSTRA 01	R\$ 249.900,00	54,20	R\$ 4.610,70	1,0	R\$ 4.610,70
AMOSTRA 02	R\$ 250.000,00	55,00	R\$ 4.545,45	1,0	R\$ 4.545,45
AMOSTRA 03	R\$ 330.000,00	79,00	R\$ 4.177,22	1,0	R\$ 4.177,22
AMOSTRA 04	R\$ 300.000,00	95,00	R\$ 3.157,89	1,0	R\$ 3.157,89
AMOSTRA 05	R\$ 209.900,00	46,37	R\$ 4.526,63	0,9	R\$ 4.073,97
AMOSTRA 06	R\$ 329.000,00	76,68	R\$ 4.290,56	0,9	R\$ 3.861,50

15.2. Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\sum(\text{valor corrigido das amostras})}{n}$$

$$\text{Média Aritmética} = R\$4.071,12$$

	PREÇO POR M² (corrigido)
MÉDIA ARITMÉTICA:	R\$ 4.071,12

15.3. Homogeneização – Critério dos 50%:

$$\text{Média Aritmética} = (ma) = R\$4.071,12$$

$$ma - (0,50 \times ma) \leq ma \leq ma + (0,50 \times ma)$$

$$R\$2.035,56 \leq R\$4.071,12 \leq R\$6.106,68$$

HOMOGENEIZAÇÃO	LIMITE INFERIOR	R\$	2.035,56
CRITÉRIO DOS 50%	LIMITE SUPERIOR	R\$	6.106,68

Por este critério, todas as amostras farão parte dos cálculos posteriores.

15.4. Amostras Remanescentes:

Segue abaixo a tabela das amostras remanescentes após a homogeneização pelo critério dos 50%:

AMOSTRA	PREÇO POR M²
AMOSTRA 01	R\$ 4.610,70
AMOSTRA 02	R\$ 4.545,45
AMOSTRA 03	R\$ 4.177,22
AMOSTRA 04	R\$ 3.157,89
AMOSTRA 05	R\$ 4.073,97
AMOSTRA 06	R\$ 3.861,50

15.5. Média Aritmética:

$$Média\ Aritmética = \frac{\sum(valor\ corrigido\ das\ amostras)}{n}$$

$$Média\ Aritmética = R\$4.071,12$$

MÉDIA ARITMÉTICA:	R\$ 4.071,12
-------------------	--------------

15.6. Desvio Padrão:

$$Desvio\ Padrão = \sqrt{\frac{\sum(valor\ corrigido\ da\ amostra - média\ aritmética)^2}{n - 1}}$$

$$Desvio\ Padrão = R\$530,16$$

DESVIO PADRÃO:	R\$ 530,16
----------------	------------

15.7. Coeficiente de Variação:

$$\text{Coeficiente de Variação} = \left(\frac{\text{Desvio Padrão}}{\text{Média Aritmética}} \right) \times 100$$

$$\text{Coeficiente de Variação} = 13,02\%$$

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO:	13,02%
-----------------------------	--------

Não há dados para sanear, tendo em vista que o Coeficiente de Variação é inferior a 15%.

15.8. Intervalo de Confiança:

Pela Distribuição “t” de Student, neste caso, $t_{0,80} = 1,48$.

Limite Inferior:

$$\text{Limite Inferior} = \text{média aritmética} - t_{0,80} \times \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n - 1}}$$

$$\text{Limite Inferior} = \text{R\$}3.720,23$$

Limite Superior:

$$\text{Limite Superior} = \text{média aritmética} + t_{0,80} \times \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n - 1}}$$

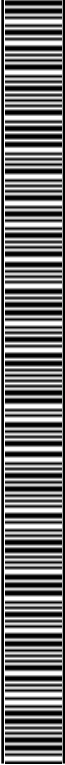
$$\text{Limite Superior} = \text{R\$}4.422,02$$

INTERVALO DE CONFIANÇA:	LIMITE INFERIOR:	R\$	3.720,23
	LIMITE SUPERIOR:	R\$	4.422,02

15.9. Amostras Remanescentes:

Segue abaixo a tabela das amostras remanescentes após a seleção dos valores contidos dentro do intervalo de confiança.

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: PJTL3 MULRZ TAE68 KG5LD



Onde:

Limite Inferior = R\$3.720,23

Limite Superior = R\$4.422,02

AMOSTRA	PREÇO POR M²
AMOSTRA 01	FORA DO LIMITE
AMOSTRA 02	FORA DO LIMITE
AMOSTRA 03	R\$ 4.177,22
AMOSTRA 04	FORA DO LIMITE
AMOSTRA 05	R\$ 4.073,97
AMOSTRA 06	R\$ 3.861,50

15.10. Média Aritmética (valor final por m²):

Média Aritmética = $\frac{\sum(\text{valor corrigido das amostras})}{n}$

Média Aritmética = R\$4.037,56

MÉDIA FINAL: (valor por m²)	R\$ 4.037,56
--------------------------------	--------------

15.11. Valor Final (arredondado dentro de até 1%):

Área privativa do imóvel = 54,20 m²

Valor = *média final por m²* × *área privativa do imóvel*

Valor = R\$218.835,89

Valor = R\$219.000,00 (arredondado)

VALOR FINAL DO IMÓVEL:	R\$ 219.000,00
---------------------------	----------------

16. CONCLUSÃO:

O valor de mercado estimado do imóvel de matrícula nº 19.954 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Matelândia/PR, considerando o arredondamento facultado pelas normas técnicas, é de **R\$219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)**.

Curitiba/PR, 29 de março de 2024.

Documento assinado digitalmente
 GIOVANI CABRAL SILVA
Data: 29/03/2024 20:39:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GIOVANI CABRAL SILVA
CRECI-PR 40024
CNAI 37319



ANEXOS

ANEXO 01 – DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Anexo V

COFECI

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Giovani Cabral Silva, CPF nº 41286252806, RG nº 508184964 SSP/SP, CRECI nº 40024, Endereço: Rua Marechal Deodoro 1375 1375, Apto 45 Centro, Curitiba-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 00047978020198160115
Vara Cível
Comarca: MATELÂNDIA - 0

CURITIBA-PR , 21 de Março de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 066761



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 066761, 21 de Março de 2024



ANEXO 02 – ESPELHO DO IMÓVEL



Município de Matelândia
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro:	00000384 - 1	Inscrição:	010105010144003B1C1004	Data	20/03/2024
-----------	--------------	------------	------------------------	------	------------

Dados Cadastrais

Loteamento:	PERIMETRO URBANO	Quadra:	0144	Lote:	03B1C1
Logradouro	ARGEMIRO LUIZ FONTANA	Número:	600		
Bairro:	JARDIM TROPICAL	Testada Principal	12,80	Testada Secund. (m):	0,00
Área Lote	45,33	Área Un. (m²):	82,00	Núm. Unidades:	12
				Área Total. (m²):	984,00

Mapa de Localização

Latitude: 25° 14' 13,24" S

Longitude: 53° 58' 33,62" O



Informações Territoriais

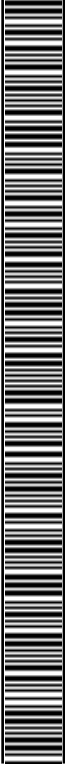
Fossa		Meio Fio	
Calçadas		Água de Poço	
Coleta de Lixo	Sim	Esgoto	Não
Galerias Pluviais	Sim	Galerias e Sarjetas	Sim
Iluminação	Sim	Limpeza Urbana	Sim
Pavimentação	Sim	Rede Telefônica	Sim
Ocupação	Construído	Situação do Terreno	Uma Frente
Pedologia	Normal	Topografia	Plano
Limitação	Com Muro	Patrimônio	Particular
Água	Sim	Matrícula do Lote	

Informações de Edificação

Caracterização	Apartamento	Estado de Conservação	Nova / Ótima
Estrutura	Concreto	Situação do Imóvel	Ocupado
Tipo da Construção	Alvenaria	Instalação Sanitária	Interna Completa
Situação da Construção	Frente	Instalação Elétrica	Embutida
Cobertura	Lage	Posição	Superposta
Fachada	Recuada	Uso do Imóvel	
Revestimento Externo	Óleo	Piso	Cerâmica/Mosaico
Forno	Lages	Destinação	Residencial
Matrícula			

Fonte: <https://matelandia.ctmgeo.com.br:10085/geo-view/index.ctm?mslinkLote=6820>. Obtido em 20/03/2024.

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: PJTL3 MULRZ TAE68 KG5LD



ANEXO 03 – CONSULTA DE VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO



Consulta de Viabilidade para Construção

Não dá direito de construir
Início da Obra somente após a Emissão do Alvará de Construção



- As informações desta consulta têm validade somente enquanto vigorar a legislação atual;
- Em caso de dúvida ou divergência nas informações impressas, vale a legislação vigente;
- Ler cuidadosamente as informações contidas nas demais páginas;
- A prefeitura se isenta de qualquer responsabilidade no caso do interessado omitir ou falsificar informações;
- No caso de serem prestadas informações falsas o requerente será responsável civil e criminalmente.

Dados da Consulta			
Consulta:	2024-18EFCFD	Data:	20/03/2024
Cadastro Imobiliário:	00000384	Inscrição Imobiliária:	010105010144003B1C1004
Loteamento:	PERIMETRO URBANO	Quadra:	0144
Logradouro:	ARGEMIRO LUIZ FONTANA	Numero:	600
		Lote:	03B1C1
		Bairro:	JARDIM TROPICAL

Área do Terreno	Testada Principal	Testada Secundária
45,33 m²	12,80 m	0,00 m

Mapa de Localização



Zoneamentos			
Código	Descrição	Área (%)	Área (m²)
ZRU	Zona Residencial Única	100,00	45,33

Parâmetros			
Zoneamento	Lote Mínimo	Testada Mínima	Altura Máxima
ZRU	300 m²	10 m ⁽¹⁾	4
Zoneamento	TP Mínima	TO Máxima	Coefficiente
ZRU	40/75 % ⁽²⁾	50/75 % ⁽²⁾	2
Zoneamento	R. Frontal Min.		Afastamentos Divisas
ZRU	4 m ⁽³⁾		- ⁽⁵⁾

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: PJTL3 MULRZ TAE68 KG5LD

Zoneamento	Atividades Permitidas
 ZRU	Comércio de Bairro, Comércio Vicinal, Serviço de Bairro, Serviço Vicinal, Uni-Familiares, Uni-Familiares em Série, Uso Comunitário 1

Observações

- (1) - Os lotes de esquina, deverá ser acrescido 30% na testada e área mínimas.
- (2) - Só poderá utilizar 75% na Taxa de Ocupação se construir cisterna para captação das águas de chuvas com totalidade de cobertura e com 10% de taxa de permeabilidade.
- (3) - Recuo frontal para lotes com edificações residenciais para fins de paisagismo.
- (5) - Facultado ou 1,5m em paredes com aberturas.

Atenção

Formulário informativo para elaboração de projeto. não dá direito de construir. A manifestação do Departamento de Engenharia do Município restringe-se a análise das Leis Municipais que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano n.º 2322/2011 e sobre as Normas de Uso e Ocupação do Solo n.º 2323/2011. havendo alteração destas, a presente consulta estará automaticamente cancelada.

Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente. Nos lotes atingidos parcialmente pela Zona de Fragilidade Ambiental Urbana ou próxima à ZPA (Zona de Proteção Ambiental), deverá a edificação ser implantada totalmente dentro da zona edificável do lote.

Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.

O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11, do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com NBR 9050/2004. O deferimento da consulta não concede o uso da propriedade e o direito de iniciar as atividades sem o devido alvará de estabelecimento.

As calçadas e passeios públicos devem atender o disposto na NBR 9050/2004 e demais exigências do Departamento de Engenharia do Município até a implantação do programa: "CALÇADAS DE MATELÂNDIA". As vagas de estacionamento deverão ser atendidas conforme disposto nos artigos 67 a 75, e na Tabela I contidos na Lei do Código de Obras n.º 2325/2011. Para Consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoMatelândia, entrar em contato com o Departamento de Engenharia do Município.

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: PJTL3 MULRZ TAE68 KG5LD



ANEXO 04 – MATRÍCULA Nº 19.954 DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE MATELÂNDIA – PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS
MATELÂNDIA - PARANÁ

JOSÉ SÉRGIO DE LIMA
- OFICIAL -

C.P.F. 275006759-68

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

FICHA

1

MATRÍCULA Nº 19.954

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 19.954 - Protocolo Nº 80.136, de 18 de junho de 2012.

Imóvel. Apartamento nº 4, do Residencial Solaris Village, localizado à Rua Argemiro Luiz Fontana, 600, no térreo, na parte central e no lado direito do condomínio, de quem olha-o da dita rua, confronta-se, ao norte, com escada e com o Apartamento n. 6; ao sul, com escada e com o Apartamento n. 2; ao leste, com a chácara n. 3-B-1-C-2; e ao oeste, com escada e com o Apartamento n. 3; tem a área total de 82,00m², dos quais 54,20m² são de área privativa, e 27,80m² são de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 8,3333%, ou 45,3333m², do terreno onde está assentado o condomínio, a saber, Chácara n. 3-B-1-C-1, situada no perímetro urbano da cidade e Município de Matelândia, PR; e compõe-se de sala e cozinha com sacada, dois quartos e banheiro. A convenção condominial está registrada neste Serviço de Registro sob nº 24.011, no Livro nº 3.

Registro anterior: Matrícula nº 15.878, deste Serviço de Registro.

Proprietária: K EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA. EPP, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Borges de Medeiros, 132, sala 2, centro, em Matelândia, PR, e inscrita no CNPJ sob n. 05.676.777/0001-94. Em 28 de junho de 2012. Oficial

R-01-19.954 - Protocolo nº 82.623, de 22 de abril de 2013

Compra e Venda. Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 08 de abril de 2013, a folhas 030/033 do Livro 124-N, do Serviço de Notas desta cidade e Comarca, o **proprietário:** K EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - EPP, qualificado na presente, representado por seu sócio administrador, Ademir D'Agostini, inscrito no CPF nº 751.727.049-49, e por sua sócia, Claudia Beatriz Colla D'Agostini, inscrita no CPF nº 784.343.439-91, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), a **LUCIA DO CARMO PAN**, do lar, inscrita no CPF nº 640.501.229-87, e portadora da CI nº 4.470.030-1-PR, casada com **ERUALDO PAN**, agricultor, inscrito no CPF nº 615.536.119-34, e portador da CI nº 4.398.738-0-PR, pelo regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, domiciliados neste município, onde residem à Linha Tibola. Guias: do ITBI nº 81/2013, no valor de R\$1.512,00, paga em 15-04-2013; e do Funrejus nº 13007436730147900, no valor de R\$150,00, pago em 14-03-2013; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros Nº 000622012-14025777, emitida em 12-01-2012. Emitida a DOI. C/R\$608,00 - VRC4.312. Em, 21 de maio de 2013. Oficial

R-02-19.954 - Protocolo nº 89.308, de 30 de julho de 2015.

HIPOTECADO em 1º Grau e sem concorrência de terceiros ao Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/1375-70, por sua agência de Matelândia-PR, o Imóvel Objeto da Presente Matrícula, pela C.R.P.H., nº 40/03538-7, emitida aos 27 de julho de 2015, no valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), com vencimento final para 28.09.2016. O crédito deferido destina-se para o fim descrito no Penhor Cédular Registrado sob nº 26.190-A, Livro 3 de Registro Auxiliar, deste Serviço. Emitente Devedor - **Erualdo Pan**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 615.536.119-34, e, portador da CI nº 4.398.738-0-PR; **Cônjuge / Interveniente Hipotecante - Lucia do Carmo Pan**, brasileira, casada, agricultora, inscrita no CPF nº 640.501.229-87, e portadora da CI nº 4.470.030-1-PR, ambos residentes e domiciliados nesta cidade e Comarca; **Intervenientes Hipotecantes - Joelma de Lima Fedars**, brasileira, casada, secretária, inscrita no CPF nº 930.507.559-20, e portadora da CI nº 6.394.981-7-PR; **Dilson Fedars**, brasileiro, casado, auxiliar de serviços gerais, inscrito no CPF nº 829.751.679-20, e portador da CI nº 60191328-PR; e, **Juliana Jaciara Lima**, brasileira, solteira, vendedora praticista, inscrita no CPF nº 047.814.559-48, sendo os dois primeiros domiciliados neste município, onde residem à Vila Esmeralda; e, esta última residente e domiciliada nesta cidade. Forma de Pagamento - O emitente devedor se obriga a pagar ao credor em 04 (quatro) prestações mensais, vencíveis em 28.06.2016, 28.07.2016, 28.08.2016 e 28.09.2016, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor. Praça de Pagamento - Os pagamentos serão efetuados na praça de Matelândia-PR. Encargos Financeiros - Os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (ano de 365 ou 366 dias). As demais cláusulas e condições estão descritas na referida Cédula e no citado registro do Livro 3 acima. Obs: Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 1132/2015, emitida em 04.08.2015. C/R\$105,21. Em, 06 de agosto de 2015. Terezinha Sobrinha Belincanta - Escrevente Juramentada

19.954

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATELANDIA - PARANÁ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

FICHA fls. 126

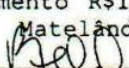
02

ROBERTO AVILA OTTE
- OFICIAL -

MATRÍCULA Nº 19.954

RUBRICA

R-03-19.954 - Protocolo n. 93.281, de 23 de janeiro de 2017.
HIPOTECADO em 2º (segundo) Grau, e sem concorrência de terceiros, ao **Banco do Brasil S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, por sua agência de Matelândia-PR, inscrita no CNPJ n. 00.000.000/1375-70, ou à sua ordem, o imóvel da presente matrícula, pela C.R.H 40/04008-9, emitida aos 20 de janeiro de 2017, no valor de R\$.62.519,00 (sessenta e dois mil, quinhentos e dezenove reais), com vencimento para 20/01/2018. O crédito deferido destina-se para o fim descrito no Registro Auxiliar n. 27.044, deste Ofício. **Emitente Devedora: Lucia do Carmo Pan**, brasileira, casada, agricultora, inscrita no CPF n. 640.501.229-87, portadora do RG n. 4.470.030-1-PR. **Interveniente Hipotecante: Eraldo Pan**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF n. 615.536.119-34, portador do RG n. 4.398.738-0-SSP-PR, residentes e domiciliados em Matelândia-PR, representado por sua procuradora Lucia do Carmo Pan, acima qualificada, conforme Procuração de fl.165, lv.60-P, datada de 07/10/2008, do Tabelionato desta Comarca. Forma de Pagamento: o emitente devedor se obriga a pagar ao credor, em 01 (uma) prestação, vencível em 20/01/2018. Praça de pagamento: os pagamentos serão efetuados na praça de Matelândia-PR. Encargos Financeiros: os juros serão devidos à taxa de 8,5% ao ano. As demais cláusulas e condições estão descritas na referida cédula, arquivada neste Ofício. Certidão Negativa de Tributos Municipais n. 7/2017, emitida aos 20/01/2017. Declaração de Inexistência de débito condominial datada de 26/01/2017. Funrejus isento (Lei 12.216/98, art. 3º, inc. VII, b, item 1). Emls/R\$.114,66. Prenotação R\$.1,82-VRC10 - Funrejus 25%-R\$.0,45. Arquivamento R\$.1,27-VRC7 - Funrejus 25%-R\$.0,31. Matelândia, 17 de fevereiro de 2017. Oficial Registrador,  Roberto Avila Otte.

AV-04-19.954 - Protocolo nº.94.617, de 17 de julho de 2017.
Cancelamento de cédula. Procede-se a presente averbação para **CANCELAR** o instrumento de crédito nº.40/03538-7, objeto do R-02, da presente, de acordo com a autorização do credor Banco do Brasil S.A, datada de 17 de julho de 2017, em Matelândia-PR, assinado por sua procuradora Fernanda Cristina Galeazzi, conforme substabelecimento datado de 20/03/2014, e procuração de fls.196/198, do Livro 2609, datada de 09/10/2012, do 3º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, estando tudo arquivado neste Serviço. Emls/Prenotação R\$.1,82/VRC 10/Funrejus 25%-R\$.0,45. Arquivamento R\$.1,27/VRC 7/Funrejus 25%-R\$.0,31. Averbação R\$.114,66/ VRC630. Matelândia, 20 de julho de 2017. Oficial Registrador  / Roberto Avila Otte.

AV-05-19.954 - Protocolo nº 97.736, de 08 de agosto de 2018.
Averbação de Ação Ajuizada - Procedo a presente averbação nos termos do artigo 799 e 828 do Novo Código de Processo Civil, por requerimento de Banco Bradesco S/A, instituição financeira de direito privado, inscrita no CNPJ nº.60.746.948/0001-12, representada por seu procurador judicial José Ivan Guimarães Pereira, inscrito na OAB/PR nº 13.037, conforme instrumento público de procuração lavrada aos 12 de

CONTINUA NO VERSO

MAT. Nº 19.954

CONTINUAÇÃO

fls. 127

*julho de 2016, fls. 371/376, livro nº 1316 - 2º Tabelionato de Notas da cidade e Comarca de Osasco-SP, acompanhado da Certidão expedida pela Vara Cível da Comarca de Matelândia-PR, aos 03/08/2018, para constar a existência de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** (distribuída aos 14/05/2018), oriunda dos autos nº 0001933-06.2018.8.16.0115, em que figura como Exequente: Banco Bradesco S/A, e Executado(s): Erualdo Pan e Lucia do Carmo Pan, sendo o valor da causa de R\$129.328,24 (cento e vinte e nove mil, trezentos e vinte e oito reais e vinte e quatro centavos). Foi apresentado: Gr/Funrejus nº 14000000003904999-5, recolhido no valor de R\$258,66, em 24/08/2018. Emolumentos: Averbação 1.293,60VRExt/R\$249,66. Matelândia, 24 de agosto de 2018. Artigo 536 - §1º / C.N.J.G.J. Estado do Paraná/Foro Extrajudicial. Oficial Registrador [Assinatura] / Roberto Avila Otte

AV-06-19.954 - Protocolo nº 97.943, de 05 de setembro de 2018.

Averbação de Ação Ajuizada - Procedo a presente averbação nos termos do artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, por requerimento da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul, inscrita no CNPJ nº 26.408.161/0001-02, representada por seu procurador André Vicentini Ferreira, inscrito na OAB/MS nº 11.146, conforme instrumento particular de procuração lavrado aos 09 de maio de 2018 em Amambai-MS, acompanhado da Certidão expedida pela 2ª Vara da Comarca de Amambai-MS, aos 23/07/2018, para constar a existência de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** (distribuída aos 09/07/2018), oriunda dos autos nº 0801320-06.2018.8.12.0004, em que figura como Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Centro Sul do Mato Grosso do Sul - Sicredi Centro Sul, e Executado: Erualdo Pan, sendo o valor da causa de R\$143.723,53 (cento e quarenta e três mil, setecentos e vinte e três reais e cinquenta e três centavos). Foi apresentado: Gr/Funrejus nº 14000000003938343-7, recolhido no valor de R\$287,45, em 05/09/2018. Emolumentos: Averbação 1.293,60 VRExt / R\$249,66. Matelândia, 06 de setembro de 2018. Oficial Registrador [Assinatura] / Roberto Avila Otte.



CERTIFICO/ nos termos do art. 19 §1º da Lei 6015/73 que esta(s) fotocópia(s) servirá (ão) como CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, relativo ao imóvel da presente Matrícula. NADA MAIS. O referido é verdade e dou fé. Matelândia, 12 de setembro de 2018 11:05:12. Selo R\$ 4,67.



[Assinatura]
Franciane De Camargo
ESCREVENTE SUBSTITUTA