



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Determinação do **Valor Venal Mercadológico** do imóvel constituído pelo lote nº.01 da quadra nº.15, com 261,00m², sito na Rua Itabuna, 136, Conjunto CR-1733, denominado "Residencial Bahia I, cidade de Diamante do Norte, com área construída de 155,04 m², devidamente matriculado sob nº.11.701, do Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Nova Londrina – Estado do Paraná.

Março - 2026

Página 1 de 22

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

De acordo com a Resolução COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066/2007 entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente. A ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da NBR 14.653-1, estabelece que pareceres e perícias podem ser realizados por profissionais capacitados e legalmente habilitados em suas especialidades.

1 PRELIMINARMENTE

O presente trabalho tem como responsável técnica, profissional devidamente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis conforme art. 3º da Lei nº 6.530/78 regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78 com competência para elaborar PTAM com expertise referendada pelo registro CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários disponível para consulta no website www.cofeci.gov.br e pelo QR Code *in fine*.

2 SOLICITANTE

JOSÉ LUIS MULLER

Gerente da Agência CRESOL PIONEIRA – Marilena - Pr
Comarca de Nova Londrina - PR.

2.1 SELO CERTIFICADOR DIGITAL SOB Nº.125.620



3 OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

O objetivo do presente trabalho é a determinação de **Valor Venal Mercadológico** do imóvel constituído pelo lote nº 1 da quadra nº15, com 261,00m², sito na Rua Itabuna, 136, Conjunto CR – 1733, denominado “Residencial Bahia I, com área construída de 155,04 m², cidade de Dimanante de Norte, devidamente matriculado sob nº.11.701, do Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Nova Londrina – Estado do Paraná.

4 CONCEITO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

Avaliar um imóvel é determinar por meio de métodos, normas, técnicas, habilidade, experiência e conhecimento profundo do mercado, o valor que satisfaz o vendedor, que o comprador está disposto a pagar numa determinada data. Para Sérgio Antônio Abunahman (2006, p.10),

“Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes. Uma avaliação profissional é uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Em alguns casos reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.”

Através da análise detalhada e minuciosa do imóvel com todas as suas características intrínsecas e extrínsecas, aplicação da metodologia escolhida em atenção às exigências técnicas e legais, o resultado será o possível de ser absorvido e aceito para o mercado imobiliário no momento atual.

5 VALOR E PREÇO

Na realização da Operação Imobiliária de avaliação, é muito importante diferenciar os conceitos técnicos de “valor” e “preço”. Por valor entende-se a quantia em dinheiro estimada que o comprador está disposto a pagar e que o vendedor está disposto em receber, ou seja, a negociação não foi concluída, já o preço é a representação numérica exata da transação efetivamente realizada. A NBR 14.653-1 define o conceito de ambos como:

“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

“Preço: Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.”

Por esse motivo para interpretação do presente trabalho algumas considerações merecem atenção, visto que a venda não foi realizada, assim, não existe o preço e sim a determinação do valor, todavia, o produto obtido deste, será mais satisfatório à medida que se aproximar mais àquele.

6 PROPRIETÁRIOS

O imóvel avaliando tem como proprietários **Sr. ISMAEL VITORINO DOS SANTOS**, brasileiro, casado com comunhão parcial de bens, serviços gerais, portador da CIRG nº 22.152.698-5-SSP/PR, inscrito no CPF, sob nº 107.176.108-02, e sua mulher **Srª DAMARIS ALVES DA SILVA SANTOS**, do lar, portadora da CIRG sob nº 6.611.708-1 SSP/PR, inscrita no CPF sob nº 047.302.319-96 Residentes e domiciliados a Rua Itabuna, 136, lote 01 quadra 15, CH Bahia I, na cidade de Diamante do Norte, Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná.

7 CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial constituído por “Uma área de terreno urbano medindo 261,00 m² (duzentos e sessenta e um metros quadrados), constituída pelo lote nº1 (um), da quadra nº. 15 (quinze), do Conjunto denominado CR-1733-RESIDENCIAL BAHIA I”, situado na cidade de Diamante do Norte, comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, com os seguintes limites e confrontações: frente com a rua Projetada “A”, na distancia de 14,50 metros; lado direito com o prolongamento da rua Reinaldo Massi, na distancia de 18,00 metros; lado esquerdo com o lote 02, na distancia de 18,00 metros; fundos com o lote 14, na distancia de 14,50 metros; **na qual existe a construção de uma casa residencial em alvenaria, que se destina exclusivamente a moradia, medindo 52,26 metros quadrados. CASA PADRÃO – PR-3-52N.**

Av-4-11.701 Protocolo nº 63.071 – 21.10.2016 – AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO –
Procede-se a esta averbação, nos Termos do Instrumento Particular, datado de 20 de

10 IMAGEM AÉREA



Disponível em: < <https://bit.ly/4guK5W2> > (Imagens ilustrativas)

11 MAPA DE SITUAÇÃO



Fonte: Prefeitura Municipal de Diamante do Norte - PR

12 APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL

Conforme LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 16 DE JULHO DE 2020 que DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE DIAMANTE DO NORTE:







14 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos envolvendo vistoria ao local, contatos e levantamento de dados foram realizados no mês de março de 2026. O valor mercadológico foi considerado na suposição de que o imóvel avaliando estivesse livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que pudesse afetar seu valor, pressupondo que as medidas estejam corretas e a documentação constante para consulta seja a vigente. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel. Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”. Os imóveis coletados nas amostras, foram avaliados na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação consultada seja a vigente. Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

15 INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

15.1 Aspectos da Localização

Endereço	Rua Itabuna, nº.136
Densidade de Ocupação	Médio
Padrão Econômico	Baixo
Categoria de Uso predominante	Misto
Valorização Econômica	Baixa
Vocação	Residencial
Acessibilidade	Média
Intensidade do Tráfego	Baixa

15.2 Equipamentos Urbanos e Comunitário

Rede de Água	Existente
Energia Elétrica	Existente
Arborização	Existente
Iluminação Pública	Existente
Pavimentação	Existente
Telefone	Existente

15.3 Descrição do Entorno

Ocupação da Região	Heterogênea
Ocupação Comercial	Baixa
Ocupação Residencial	Média
Distância até o centro	Aproximadamente 400 metros
Principal via de acesso	Rua Afanásio Torgan
Ponto de Referência	Hotel El Shadday

16 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA VIZINHANÇA E INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL

Imóvel localizado em região periférica onde se são ocupadas irregularmente por população de baixa renda caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infraestrutura, região habitada por moradores pertencem às classes B e C. Em seu entorno tem estádio, municipal, subestação da Copel, hospital municipal, rodoviária, Apae, UBS (Unidade Básica de Saúde), o centro da cidade fica a aproximadamente 400 metros de distância onde se concentra supermercados, loja de materiais de construção, escritórios diversos, clínicas médicas e odontológicas, panificadoras, casa de carnes, igrejas diversas e comércio varejista abundante e variado.

A região é abastecida por rede de água, rede de energia elétrica e telefonia fixa e móvel, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

17 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

A escolha da metodologia aplicável é baseada em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de amostras colhidas de imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado de forma a suportar racionalmente o convencimento do valor. Por recomendação do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras. Conforme Maia Neto, 2000:

“Método comparativo de dados de mercado: aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.”

A avaliação de imóveis tem por base fatos, acontecimentos e situação do momento que influenciam no resultado final do valor do imóvel, sendo assim, é recomendável que sempre que possível, sejam observados na composição do valor não apenas um aspecto, mas também os fatores como custo e utilidade, afinal o custo de um bem está diretamente relacionado à utilidade que ele proporciona. Todas as amostras foram coletadas de forma criteriosa e serão devidamente homogeneizadas caso necessário.

18 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando, levando-se em consideração o fator localização, mais próximo possível do imóvel avaliando e em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, serão levadas em conta e homogeneizadas através da aplicação de fatores. O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

19 VALOR RESULTANTE

Em função do atributo que a lei confere ao profissional Corretor de Imóveis, em atenção às determinações da Resolução nº 1.066/2007 do COFECI, análise sobre a situação do mercado vigente, experiência de mercado e todas as considerações apresentadas, concluímos que o valor venal para o imóvel residencial com área de 261,00 metros quadrados, e área construída de 155,04 metros quadrados para o período de março de 2026 para pagamento à vista em moeda corrente nacional é de:

R\$ 124.000,00
(CENTO E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO

Observação: O mercado imobiliário local, assim como o nacional de forma geral, encontra-se num período recessivo, onde o fator oferta é muito maior do que o fator demanda, fazendo com que as transações imobiliárias tenham uma certa retração e estagnação dos valores em relação ao mercado. Hoje o comprador está em uma situação confortável, pela quantidade de imóveis ofertados e pela possibilidade de fazer um bom negócio, com descontos para compra à vista ou com prazo dilatado para efetuar o pagamento.

20 DATA DE REFERÊNCIA

04 de março de 2026.

21 ANEXO

- A) Cópia da Matrícula
- B) Cadastro Imobiliário
- C) CUB
- D) Tabela Hoss-Heideck

22 CURRÍCULO DA GESTORA DE IMÓVEIS AVALIDORA

VALÉRIA SIMÃO RODRIGUES

- Graduada em Tecnologia em Negócios Imobiliários com certificação em Analista Imobiliário e Perito Avaliador de Imóveis (Cesumar, 2013)
- Corretora de imóveis, inscrita no CRECI – PR Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob. Nº 20.028;

- Avaliadora inscrita no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob nº 7.295;
- Sócia Proprietária da SIMÃO CORRETORA DE IMÓVEIS.



VALÉRIA SIMÃO RODRIGUES
SIMÃO CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI – F 20.028
CRECI – J 06.753
CNPJ 11.933.665/0001-74

BIBLIOGRAFIA

AYRES, Antônio. **Como Avaliar Imóveis**. São Paulo: Editora Imobiliária, 1996.

COLTRO, Antônio Carlos M. **Contrato de Corretagem Imobiliária**. Jurisprudência e Regulamentação. 3ª Ed. – São Paulo: Atlas, 2011.

D'AMATO, Mônica. **Imóveis Urbanos Avaliação De Aluguéis** – 3ª Ed. Rev. E Atual. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária De Direito, 2013.

DIP, Ricardo. et al. **Direito Registral E O Novo Código De Processo Civil**. Rio De Janeiro: Forense, 2016.

EDITORIA INTER SABERES. **Gestão Imobiliária**. Curitiba: Intersaberes, 2014.

FIKER, José. **Avaliação De Imóveis: Manual De Redação De Laudos**. São Paulo: Pini, 1989.

HÜHN, Christiane S; BASTIDA, Cristiana M. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2014.

IWATA, Claudete Cristina. **Avaliação Imobiliária**. Maringá-PR: Unicesumar, 2012.

IWATA, Claudete Cristina. **Direito e Legislação imobiliária**. Maringá-PR: Unicesumar, 2020.

MAIA NETO, Francisco. **Perícias Judiciais De Engenharia: Doutrina, Prática, Jurisprudência**. Belo Horizonte: Del Rey, 1999.

MAIA NETO, Francisco. **Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

MARCELO, João Diniz, **Avaliação Mercadológica De Imóveis**. Porto Alegre: Grafiset, 2012.

MELLO, Paulo Cordeiro de. **A Perícia No Novo Código De Processo Civil**. São Paulo: Trevisan Editora, 2016.

MENDONÇA, Frederico. **Avaliação De Imóveis: Teoria E Prática**. Recife: Editora do Autor, 2012.

MOREIRA, Rosalmir. **Avaliação Imobiliária**. Ed. Especial Cesumar – São Paulo: Saraiva, 2009.

NETO, Francisco M. **Negócios Imobiliários: Como Comprar Vender ou Alugar seu Imóvel**. 1ª Ed. - Belo Horizonte, Del Rey, 1999.

RUBRICA	IMÓVEL	DATA	FLS. N.	MATRÍCULA N.
	Lote nº 01 da quadra nº 15, com 261,00 m2, Conjunto CR- 1733, denominado "Residencial Bahia I, cidade de Diamante do Norte.	02/12/2005	01	11.701
REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVA LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ Rua Carlos A. Gehring Nº 750 - Fone: (41) 3439-1185 Edenir Euclides Kuhl CNPJ nº 11.701.701-02				
Matrícula nº 11.701 Protocolo nº 43.422 2.12.05	LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL IMÓVEL: Uma área de terreno urbano, medindo 261,00 m2 (duzentos e sessenta e um metros quadrados), constituída pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 15 (quinze), do Conjunto denominado "Residencial BAHIA I", situado na cidade de Diamante do Norte, Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, com as seguintes medidas e condições: Frente com a rua Projetada "A", na distância de 14,50 metros; lado direito com o prolongamento da rua Reinaldo Massi, na distância de 18,00 metros; lado esquerdo com o lote 02, na distância de 18,00 metros; fundos com o lote 14, na distância de 14,50 metros; na qual está a construção de uma casa residencial em alvenaria, que se destina exclusivamente a moradia, medindo 52,26 metros quadrados. CASA PADRÃO Nº 333 PROPRIETARIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - "COHAPAR" sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ nº 07.592.807/0001-22, com sede à rua Marechal Deodoro nº 1.113, em Curitiba, Estado do Paraná. REGISTRO ANTERIOR Nº 1-7.969, livro 02 de REGISTRO GERAL, deste Ofício. - O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina, 02 de dezembro de 2005. Eu, <u>Edenir Euclides Kuhl</u> - Oficial Designado			
1-11.701 Protocolo nº 44.407 5.06.06	COMPRA E VENDA: Nos termos do Contrato por Instrumento Público nº 14.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado pelas partes contratantes em data de 24 de agosto de 2006, desta cidade e Comarca de Nova Londrina-Pr, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Sr. ISMAEL VITORINO DOS SANTOS, inscrito no CPF. sob nº 107.125.108-02, e sua mulher Sr. DAMARIS ALVES DA SILVA SANTOS, do lar, portadora da CLRG sob nº 6.611.708-1-SSP/Pr, inscrita no CPF sob nº 997.922.154-96. Residentes e domiciliados a Rua Babuina, lote 01, quadra 15, CH Bahia I na cidade de Diamante do Norte, Comarca de Nova Londrina, Estado do Paraná, por compra feita a COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - "COHAPAR" já qualificada na presente matrícula, devidamente representada por Ana Maria Germano de Souza Dantas, brasileira, separada judicialmente, gerente, portadora da CLRG nº 919.378-2 SSP-PR e inscrita no CPF nº 306.386.360-15, doravante designada Vendedora, comparecendo, também, na qualidade de Entidade Organizadora e Interviente o FUNDO DE AMPLIAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO - R\$-9.000,00 (nove mil reais), sendo composto mediante a integralização dos valores abaixo, que será pago em conformidade com o disposto na cláusula quinta do contrato. Recursos Concedidos Pelo FGTS na forma de desconto - R\$-6.500,00. Financiamento Concedido pela Credora - R\$-2.091,47. Consta do contrato, dentre mais, o seguinte: 1º) Comparecer na qualificação dos documentos emartados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as cartilhas fiscais e de feitos agitados. Demais condições as do Contrato. Foi apreendido Ofício nº 94/2006, expedido pela Prefeitura Municipal de Diamante do Norte, isentando o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens e Aliações - ITBI, datado de 23 de junho de 2006, bem como a dispensa das Certidões Negativas Municipais. Foi isento do recolhimento da taxa do Funrejus, conforme artigo 3º. VII, letra "b" nº 14, da Lei Estadual nº 12.216/98, alterada pela Lei nº 12.604/99.6. Demais condições as do contrato nº 380.95 VRC., agnais a R\$-40,00. (conforme convênio Colapour-Anoreg). - O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina, 26 de junho de 2006. Eu, <u>Edenir Euclides Kuhl</u> - Oficial Designado FINANCIAMENTO E CAUÇÃO: Nos termos do Contrato, descrito no R-11.701, desta matrícula, OS COMPRADORES/DEVEDORES: ISMAEL VITORINO DOS SANTOS e sua mulher DAMARIS ALVES DA SILVA SANTOS, já qualificados na presente matrícula, declaram que necessitam			

SOLICITADO POR: VALERIA RODRIGUES - CPF/CNPJ: ***.387.849-** DATA: 03/03/2026 08:24:53

CNM 085050.2.0011701-02

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

nº 44.407
26.06.06

necessitando de um financiamento destinado a completar o preço da venda do imóvel, recorreu a CADA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19.02.73, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, doravante designada CEF e dela efetivou um mutuo de dinheiro, segundo as normas do Conselho Curador do FGTS e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no valor correlato ao campo "5" da letra "C" do contrato (R\$-2.091,47), que será creditado, juntamente com o valor do desconto constante no campo "4" da mesma letra "C" do contrato. Os Compendores/Devedores, confessem dever a CEF a importância referida no campo "5" da letra "C" do contrato, e autoriza a mesma a movimentar esse valor na forma disposta na Cláusula Quarta, do contrato. MUTUO/FISCATE/PRESTAÇÃO/DATAS/DENOMINAÇÃO VALORES/CONDIÇÕES:-Origem dos Recursos-FGTS; Normas Regulamentadoras - HH SUHAB/GECEI-0011309; Valor da Operação- R\$-9.000,00; Valor do Desconto-R\$- 6.908,53; Valor Financiamento/Dívida-R\$-2.091,47; Valor da Garantia R\$-10.974,00; Sistema de amortização - Sistema de Amortização Constante; Contingência-Caução - R\$ 2.091,47 - Complementar R\$-0,00; Prazos em meses de amortização-72; Taxa Anual de juros (%): Nominal-6,0000; Efetivo-6,1677; Encargo Inicial-Prestação (nº): R\$-39,50; Seguros: R\$-3,77; Total R\$-43,27; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 24 de março de 2006; Epoca de rescisão dos encargos: de acordo com a cláusula sétima do contrato. CAUÇÃO - CAUÇÃO DE DEPOSITOS: Em garantia do financiamento contratado e das demais obrigações constantes do contrato, assumida pelos Devedores, a Entidade Organizadora oferece a CEF, em Caução, Recursos Financeiros, correspondentes ao valor do financiamento, constante no Campo 5, letra C, do contrato, valor esse que o Devedor autoriza expressamente, seja creditado antecipadamente à Entidade Organizadora que por sua vez, autoriza sua instituição autorizada para a Carta Gráfica Caução na CEF, vinculada ao Programa. Demais condições as do Contrato. C-380,95 VRC, ligadas a R\$-40,00.- O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina, 26 de junho de 2006. Eu, Edson Jones Kuhl - Oficial Designado.

Espectro Imobiliária de São Paulo - SP
CNPJ nº 06.940.488/0001-00
Insc. Est. nº 06.940.488-0001-00
Cadastrada em 06/06/2006

PARA SIMPLES COMO VÁLIDO

RUBRICA	IMÓVEL	DATA	FLS. N.	MATRÍCULA N.
Lote nº 01, da quadra nº 15, com área de 261,00 m², Conjunto CR - 1733, denominado "Residencial Bahia I". Cidade de Diamante do Norte.		02/12/2005	02	11.701

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVA LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ Rua Pedro Ernesto Gonçalves, nº 487 - Fone: (41) 3020-1185 Noemi Santin Mazaro Oficial Registrada		CNM 085050.2.0011701-02
---	--	-------------------------

DIAMANTE DO NORTE - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

AV.3-11.701 - Prot. nº 63.070 - 21.10.2016 - CANCELAMENTO DO R-2-11.701 - Procede-se a este cancelamento, nos termos do Instrumento Particular, datado de 13 de agosto de 2014, firmado pelos administradores da CAAVA ECONÔMICA FEDERAL, apresentado hoje a este Ofício pelo devedor, comprovatório da liquidação total de seu débito, referente ao R-2-11.701, C-50% de R\$ 630,00 VRC, iguais a R\$ 57,33. O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina, 24 de outubro de 2016. Eu, *Noemi Santin Mazaro*, Escrevente Substituta.

AV.4-11.701 - Prot. nº 63.071 - 21.10.2016 - AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação, nos termos do Instrumento Particular, datado de 20 de outubro de 2016, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi efetuada uma ampliação na construção ali existente em mais 102,78 m² (cento e dois metros e setenta e oito centímetros quadrados), totalizando assim 155,04 m² (cento e cinquenta e cinco metros e quatro centímetros quadrados) de área construída. Foram apresentados os seguintes documentos: Habite-se nº 011/2014, datado de 14 de julho de 2014, expedido pela Prefeitura Municipal de Diamante do Norte-PR; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND sob nº 002692016-88888101, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; Guia da ART nº 20142755267 - CREA/PR. Valor venal da construção conforme certidão municipal - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Foi apresentada a guia do Funrejus nº 2400000002016425-7 recolhida ao valor de R\$ 120,00 em data de 21 de outubro de 2016. Localização: Rua Itabuna esquina com a Avenida Salvador, nº 136, na cidade de Diamante do Norte - Comarca de Nova Londrina-PR. Cadastro Municipal nº BCL0403-0130-015-001. C-30% de 4.312,00 VRC., iguais a R\$ 392,39. O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina, 24 de outubro de 2016. Eu, *Noemi Santin Mazaro*, Escrevente Substituta.

R-5-11.701 - Prot. nº 68.579 - 28.05.2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Os proprietários ISMAEL VICTORINO DOS SANTOS e sua mulher a Sra. DAMARIS ALVES DA SILVA SANTOS, já qualificados na presente matrícula, deram em Alienação Fiduciária o imóvel desta matrícula em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA, CNPJ/MF nº 00.071.300/0001-18, agência Dois Vizinhos-PR, pela Cédula de Crédito Bancário nº 5001003-2020.010019-6, emitida em 21 de maio de 2020, no valor de R\$ 36.360,00 (trinta e seis mil, trezentos e sessenta reais), com vencimento final para o dia 15 de maio de 2021. Mediante este registro, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Credora e efetivando-se automaticamente o desdobramento da posse, tornando os fiduciários possuidores diretos e a Credora possuidora indireta e proprietária fiduciária do imóvel. Valor da Garantia R\$ 60.000,00. Demais condições as da Cédula. Isento do Funrejus conforme art. 22, inciso XXII do Decreto Judiciário nº 153/99, (alterado pelo Dec. Judiciário 251/99). C-30% de 4.312,00 VRC, iguais a R\$ 121,59. Selo: R\$ 4,67; Iss: R\$ 6,07; Fundep: R\$ 6,07. O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina, 29 de maio de 2020. Eu, *Noemi Santin Mazaro*, Escrevente Substituta.

AV.6-11.701 - Prot. nº 72.308 - 24.05.2022 - CANCELAMENTO DO R-5-11.701 - Procede-se a este cancelamento, nos termos do Instrumento Particular, datado de 23 de maio de 2022, firmado pelos administradores da COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA, apresentado hoje a este Ofício pelos devedores, comprovatório da liquidação total de seu débito, referente ao R-5-11.701, desta matrícula. Continua no verso

SOLICITADO POR: VALERIA RODRIGUES - CPF/CNPJ: ***.387.849-** DATA: 03/03/2026 08:24:53

Selo nº F853V, ICQPP UXD8L-L3x0V J4MFs, P-63030 VRC, iguais a R\$-154,98, Selo: R\$-5,95; Ist.: R\$-7,74; Fundep.: R\$-7,74. - O referido é verdade e dou fê.

R-7.11.701 - Prot. nº 72.309 - 24.05.2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Os proprietários Sr^o ISMAEL VITORINO DOS SANTOS e sua mulher a Sr^a DAMARIS ALVES DA SILVA SANTOS, já qualificados na presente matrícula, deram em Alienação Fiduciária o imóvel desta matrícula em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA, CNPJ/MF nº 00.971.300/0001-18, agência Dois Vizinhos, pela Cédula de Crédito Bancário nº 5001003-2022.015060-1, emitida em 22 de abril de 2022, no valor de R\$-100.000,00 (cem mil reais), com vencimento final para o dia 15 de junho de 2026. Mediante este registro, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Credora e efetivando-se automaticamente o desdobramento da posse, tornando os fiduciários possuidores diretos e a Credora possuidora indireta e proprietária fiduciária do imóvel. Valor da Garantia R\$-130.000,00 (cento e trinta mil reais). Demais condições as da Cédula. Isento do Funejus conforme art. 22, inciso XXII do Decreto Judiciário nº 1153/99, (alterado pelo Dec. Judiciário 251/99). Consulta CNIB em nome das partes, com resultados negativos, as quais ficam arquivadas neste Ofício. -Selo nº. FF853V/ICQPP UXXMsl-L3C59 J4MFt - R\$-630,40 (seiscentos e trinta reais) - Selo: R\$-154,98. Selo: R\$-5,95; Iss: R\$-7,74; Fundep: R\$-7,74. O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina, 25 de maio de 2022. Eu, , , Oficial Designada.

AV.8/11.701 - Protocolo nº 75.288 - 01.11.2023 - AÇÃO DE EXECUÇÃO/REMONITÓRIA. Procede-se a esta averbação, com fundamento nos artigos 799, IX, e 828 do Código de Processo Civil, mediante requerimento e em conformidade com a Certidão expedida pela Vara Cível da Comarca de Nova Londrina-PR, em data de 24/10/2023, para constar a existência da Execução de Título Extrajudicial, ajuizada sob o nº 0001402-23.2023.8.16.0121, admitida aos 01/08/2023, em que são partes, como exequente: COOPERATIVA DE CREDITO COM INTERCAPO-SOLIDARIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA, CNPJ nº 00.971.300/0001-18, e como executados: DAMARIS ALVES DA SILVA, CPF nº 047.962.319-96, e ISMAEL VITORINO DOS SANTOS, CPF nº 107.176.108-02. Valor da Causa atualizado até o dia 14/11/2023: R\$ 87.397,95. Guia do Funes nº 140030000067871, recolhida no valor de R\$ 174,80, em 27 de novembro de 2023. Selo nº 338232, em 27 de novembro de 2023, com o valor de R\$ 318,23; Selo: R\$ 8,00, ISS: R\$ 15,91; Fundep: R\$ 15,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Londrina-PR, 27 de novembro de 2023. Eu,  Jorge da Cunha Ocampo Moré Neto - Oficial de Registro de Imóveis

Av.9/11.701 - Protocolo n° 77.647 - 10.09.2024 - AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMONITÓRIA. Proceder-se a esta averbação, com fundamento nos artigos 799, IX, e 828 do Código de Processo Civil, mediante requerimento e em conformidade com o Certificado expedido pela Escrituraria da Vara Cível da Comarca de Nova Londrina-PR, em data de 30/08/2024, para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial autuada sob o nº 0000646-14.2023.8.16.0121, ajuizada aos 25/03/2023, em que são partes, como exequente: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e como executados: ISMAEL VITORINO DOS SANTOS, CPF nº 107.176.108-02; e ISMAEL VITORINO DOS SANTOS CONSULTORES, CNPJ nº 27.800.319/0001-58. Valor da Causa atualizado até o dia 16/09/2024: R\$ 77.468,56. Guia do Funrejus nº 140000000088771-6, recolhida no valor de R\$ 154,94, em 26 de setembro de 2024. Selo nº SFRI2.q5Hmv.KwzCn-Av3a4.F853q. Emolumentos: 30% de 4.312,80 = R\$ 1.293,84. Tânia Mara Lise-Miguel – Escrevente Substituta.



MUNICÍPIO DE DIAMANTE DO NORTE
Paraná
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 1885	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 1-00001885
Distrito: 01 Setor: 03	Quadra Inscrição: 015 Lote Inscrição: 0015	Unidade: 001
Quadra Fiscal: 15	Lote Fiscal: 1	

Inscrição Imobiliária: 01-03-015-0015-001

LOCALIZAÇÃO

Logradouro: [57] Rua ITABUNA, Nº 00136
Complemento: Q. 15 - L. 01 - Q. 15 - L. 01
Bairro: [4] CONJUNTO HABITACIONAL BAHIA CEP:
Loteamento: [5] LOTEAMENTO 05

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula:	Caucionado: Não	Área do Lote: 261,00 m²
Cartório:	Ano Aliquota Progressiva: 0	Área Útil do Lote: 261,00 m²
Livro:	Data de Inclusão:	Área Privativa: 0,00 m²
Folha:	Data de Alteração: 24/02/2026	Área Comum: 0,00 m²
ENCRA:	Tipo de Lote: Urbano	Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial R\$: 2.153,84 Valor Venal Predial R\$: 15.480,74 Valor Venal Imóvel R\$: 17.634,58

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL [100,00%]
Proprietário: [1874] ISMAEL VITORINO DOS SANTOS E SUA ESPOSA
CPF/CNPJ: 007.176.108-02 RG: Tipo de Pessoa: Física
Endereço: R. ITABUNA, Nº 136
Complemento:
Cidade: DIAMANTE DO NORTE/PR
Contato:
Bairro: CONJUNTO HABITACIONAL BAHIA
CEP: 87990-000
E-mail: adrianaamatra@hotmail.com
Telefone Residencial: Telefone Celular: (44) 99133-7465
Telefone Comercial: (44) 3429-1489

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guia Rebatizada/Tamanho
0002D	14.70	Rua ITABUNA	Sim	
0009E	18.00	Rua PIAUI	Não	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Ocupação	6 - CONSTRUÍDO	PATRIMÔNIO	2 - PARTICULAR
Utilização	2 - RESIDENCIAL	IMPOSTO	1 - TRIBUTÁRIO
Taxas	1 - TRIBUTÁVEL	SITUAÇÃO	2 - MAIS UMA FRENTE
Perfil	1 - PLANO	SOLO	2 - FVAGE
ANO PARA ALIQUOTA PROGRESSIVA	1 - 2007		

SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 1 - CASA	Situação:
ESTRUTURA	1 - ALVENARIA	3 - ALVENARIA
CONSERVAÇÃO	2 - BOM	1 - CASA
PISO	2 - CIMENTO	2 - CONJUNTO
INST. ELÉTRICA	3 - INSTALADA	1 - FRENTE
INST. SANITÁRIA	3 - INTERNO	1 - DOLADA
PORRO	2 - MADEIRA	2 - SÓCO
ALINHAMENTO	2 - RECTADA	3 - TRILHA DE BARRO
Área Construída: 52,26 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta Não:	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	52,26 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

USÊNCIAS

Código Inscrição
1 NORMAL

CUB/m²**Custos Unitários Básicos de Construção**

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2026**.

“Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006”.

“Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, frentes, rebatimento de lajeô frático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.”

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.669,64	R-1	3.077,50	R-1	3.857,39
PP-4	2.538,83	PP-4	2.920,71	R-6	3.125,75
R-8	2.416,93	R-8	2.580,16	R-16	3.226,52
PIS	1.912,09	R-16	2.512,07		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-6	2.980,34	CAL-6	3.237,06
CSL-6	2.527,12	CSL-6	2.844,37
CSL-16	3.364,71	CSL-16	3.782,42

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.739,70
GI	1.467,16

Número Índice: Projeto-padrão Média dos projetos-padrão Residenciais (Janeiro/2026)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30

36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Contrato PARECER 11701- 2026.pdf

Código do documento #6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e



Assinaturas



Valeria Simão Rodrigues
valeriascorretora@gmail.com
Assinou



Valeria Simão Rodrigues

Eventos do documento

04/03/2026 16:50:11

Assinante Valeria Simão Rodrigues (Email: valeriascorretora@gmail.com) **recebeu** documento 6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e

04/03/2026 16:49:30

O documento 6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e recebeu o status de **aceito**

04/03/2026 16:48:30

Documento número 6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e **criado** por SIMÃO CORRETORA DE IMÓVEIS. Email: valeria@simaocorretora.com.br

04/03/2026 16:48:55

Assinante Valeria Simão Rodrigues (Email: valeriascorretora@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e

04/03/2026 16:50:12

Assinante Valeria Simão Rodrigues (Email: valeriascorretora@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e com o IP: 186.250.82.190

04/03/2026 16:50:17

O documento 6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): 6bacb38199c7722b8d03315887d2187ce12c99d68e1f73d55d257ce99910aa4e

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima