LAUDO DE AVALIAÇÃO

KRONBERG LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 4.000 - 04/2025

LOTE URBANO Nº 1 E 2, QUADRA Nº 01 COM ÁREA DE 590,40M², COM BENFEITORIA RESIDENCIAL DE APROXIMADAMENTE 149,00M² - MATRÍCULA Nº 6.435 – ORTIGUEIRA/PR

AUTOS: 5000021-22.2011.8.24.0078

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4

3 OBJETO ____ 5

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 6

5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 9

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 11

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 12

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 13

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 15

10 ENCERRAMENTO ____ 16

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº 01 e 02, quadra nº 01, com área de 590,40m² e benfeitoria residencial com área de aproximadamente 149,00m². Localizado à Rua Bem Te Vi, 14 – Loteamento Kincheski – Ortigueira/PR. Matrícula nº 6.435.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 437.000,00

(Quatrocentos e trinta e sete mil reais)

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Ortigueira.

O avaliador esteve no local no dia 24 de abril de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

Importante ressaltar que na matrícula do imóvel não constam benfeitorias averbadas, mas foi possível constatar a existência de uma residência com aproximadamente 149,00m². Tal metragem foi informada no momento da visita e verificada por meio do Google Earth. Sendo assim, os cálculos deste laudo de avaliação levaram em conta a área acima informada.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 01 e 02, quadra nº 01, com área de 590,40m², com benfeitoria residencial em alvenaria com área de aproximadamente 149,00m², localizado à Rua Bem Te Vi, 14 – Loteamento Kincheski – Ortigueira/PR.

Número da Matrícula: Nº 6.435 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ORTIGUEIRA/PR

Localização: Latitude: 24°12'15.52"S / Longitude: 50°55'43.21"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ortigueira é um município brasileiro localizado na região central do estado do Paraná, a 256 km da capital paranaense, Curitiba. Em 15 de novembro de 1951, através da Lei Estadual n° 790, foi criado o município, sendo emancipado de Tibagi e instalado em 14 de dezembro de 1952. O município possui uma área territorial de 2429,564 km² sendo considerado o quarto maior município em área territorial do estado, com uma população estimada em 22.141 habitantes (IBGE/2019).

Ortigueira	
Município do Brasil	
 Lago Municipal de Ortigueira	
 Bandeira Brasão de armas	
Lema	*Paz - Labor - Prosperidade* *"Paz - Trabalho - Prosperidade"*

Gentílico	*ortigueirense*
Localização	
 Localização de Ortigueira no Paraná	
 Localização de Ortigueira no Brasil	
 Wikimedia | © OpenStreetMap Mapa de Ortigueira	
Coordenadas	24° 12′ 28″ S, 50° 56′ 56″ O

País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Tamarana, São Jerônimo da Serra, Sapopema, Curiúva, Telêmaco Borba, Imbaú, Reserva, Rosário do Ivaí, Grandes Rios, Faxinal e Mauá da Serra
Distância até a capital	217 km
História	
Fundação	15 de novembro de 1951
Emancipação	14 de dezembro de 1952 (72 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Ary de Oliveira Mattos (UNIÃO, 2021–2024)
Características geográficas	
Área total	2429,564 km²
População total (estimativa populacional — IBGE/2019)	22141 hab.
Densidade	9,1hab./km²
Clima	subtropical (Cfb)
Altitude	780 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	

IDH (PNUD/2010)	0,624 — *Médio*
PIB (IBGE/2008)	R$ 209 317,379 mil
PIB *per capita* (IBGE/2008)	R$ 8 358,32
Sítio	ortigueira.pr.gov.br (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

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

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

a) *"quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*

b) *"... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
c) *"...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
e) *"...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
f) *(... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Área de terras com 590,40m², destacados de uma área maior, situados nos lotes 1 e 2 da quadra nº 01, Loteamento Kincheski, nesta Cidade e Comarca de Ortigueira/PR, limites e confrontações: Limita-se ao Norte com a Rua Bem Te Vi e 32,80 metros; ao Sul com o lote 3 e 4 de João Lauber em 32,80 metros; a Leste com a Travessa Bem Te vi em 18,00 metros e a Oeste com a Rua Maria Cecília Guimarães e 18,00 metros."

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Casa em alvenaria de 1 pavimento, com área de aproximadamente 149m² dividida em 3 quartos, sala, copa/cozinha, 2 BWC., todos comforro de PCV, piso cerâmico, telhas em fibrocimento de 8mm.

A benfeitoria encontra-se em regular estado de conservação, sem trincas, fissuras ou rachaduras aparentes. Necessitando de reparos no forro de PVC e na parte externa do telhado, além da pintura em mau estado. Idade aparente de 33 anos de construção.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular
7.2 Desempenho de mercado: regular
7.3 Absorção pelo mercado: regular
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

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

a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;

b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

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

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

> **8.2.1.3.5** Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

VF = (VT + VB) *FC

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 437.050,91 (Quatrocentos e trinta e sete mil, cinquenta reais e noventa e um centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 179.150,98 (Cento e setenta e nove mil, cento e cinquenta reais e noventa e oito centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 257.899,93 (Duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 437.000,00 (Quatrocentos e trinta e sete mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 29 de abril de 2025.

_____
Helcio Kronberg

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 60.000,00	191,00	R$ 314,14	Rua Severo Batista Leal - Centro	https://www.imobiliariakimberly.com.br/index.php/admin/site/descricao/258
2	R$ 90.000,00	264,00	R$ 340,91	Luiz Costa Cabral - Jardim Itália	https://www.imobiliariakimberly.com.br/index.php/admin/site/descricao/268
3	R$ 250.000,00	564,00	R$ 443,26	Rua Bonn - Jardim Kovalesk	https://www.imobiliariakimberly.com.br/index.php/admin/site/descricao/281
4	R$ 60.000,00	256,00	R$ 234,38	Rua Nair dos Santos Scheneider - Jardim Itália	https://www.imobiliariakimberly.com.br/index.php/admin/site/descricao/229
5	R$ 260.000,00	649,00	R$ 400,62	Rua Bonn - Jardim Kovalesk	https://www.imobiliariakimberly.com.br/index.php/admin/site/descricao/282
6	R$ 200.000,00	435,00	R$ 459,77	Rua Chile,1076 - Jardim São Jorge	https://www.imobiliariakimberly.com.br/index.php/admin/site/descricao/301

ANEXO
GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Bem Te Vi **Nº:** 14 **Complemento:**

Bairro: Loteamento Kincheski **Cidade:** Ortigueira **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	60.000,00	191,00	314,14	1,00	0,87	0,90	245,97
2	90.000,00	264,00	340,91	1,00	0,90	0,90	276,14
3	250.000,00	564,00	443,26	1,05	0,99	0,90	414,69
4	60.000,00	256,00	234,38	1,00	0,90	0,90	189,84
5	260.000,00	649,00	400,62	1,05	1,02	0,90	386,15
6	200.000,00	435,00	459,77	0,80	0,93	0,90	307,86

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

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	189,84
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	414,69
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	1.820,66
Amplitude total (R$/m2):	224,85
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	56,21
Média aritmética (R$/m2):	303,44
Mediana (R$/m2):	292,00
Desvio médio (R$/m2):	66,126934
Desvio padrão (R$/m2):	85,077870
Variância (R$/m2) ^ 2:	7.238,243961

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3352

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3076

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 28,04

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 252,18

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **303,44**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 354,71

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,89

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,89

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 257,93

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 303,44

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 348,96

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 590,40

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 303,44

VALOR TOTAL (R$) = 179.150,98

cento e setenta e nove mil, cento e cinquenta reais e noventa e oito centavos

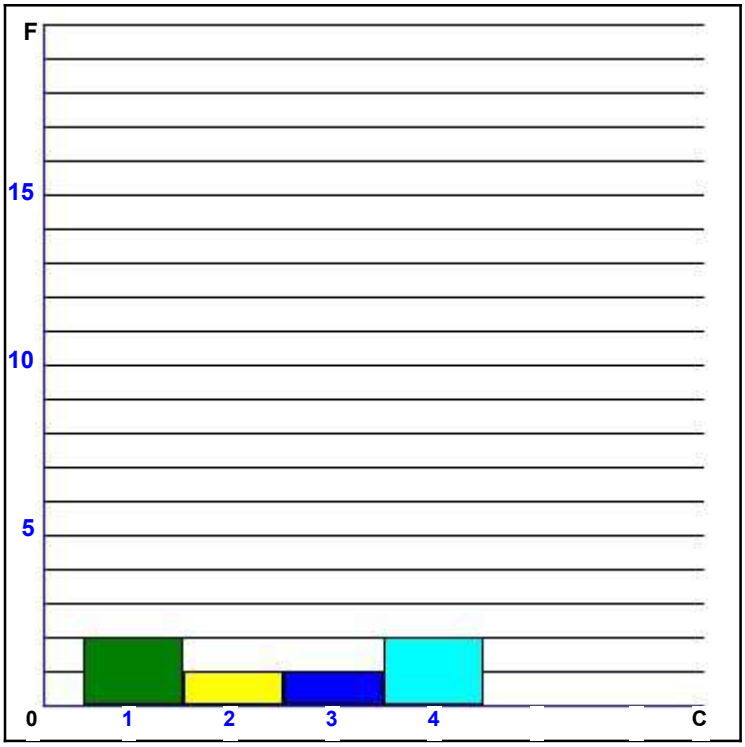
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

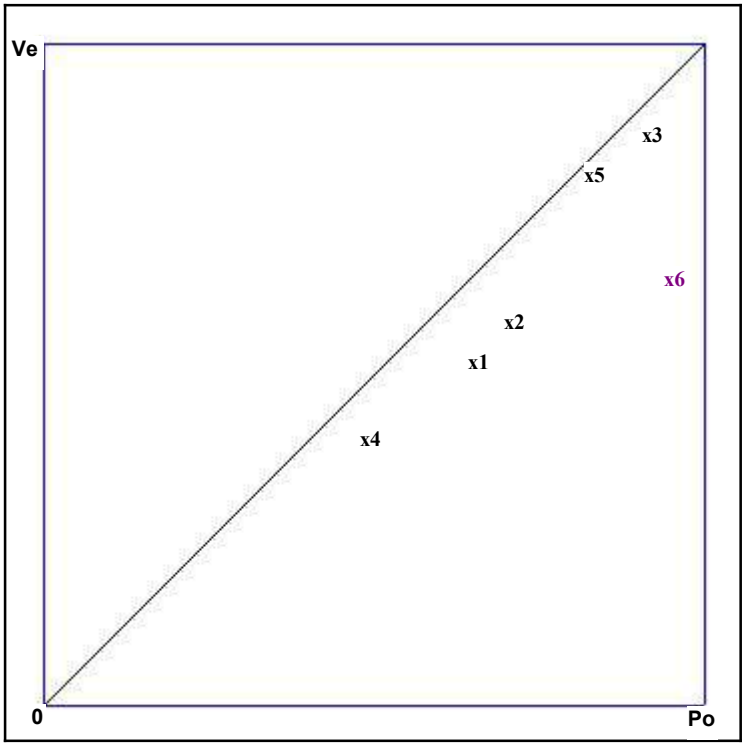


Classe	INTERVALO De: ——————I Até		Freq.
1	189,84	246,06	2
2	246,06	302,27	1
3	302,27	358,48	1
4	358,48	414,69	2

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

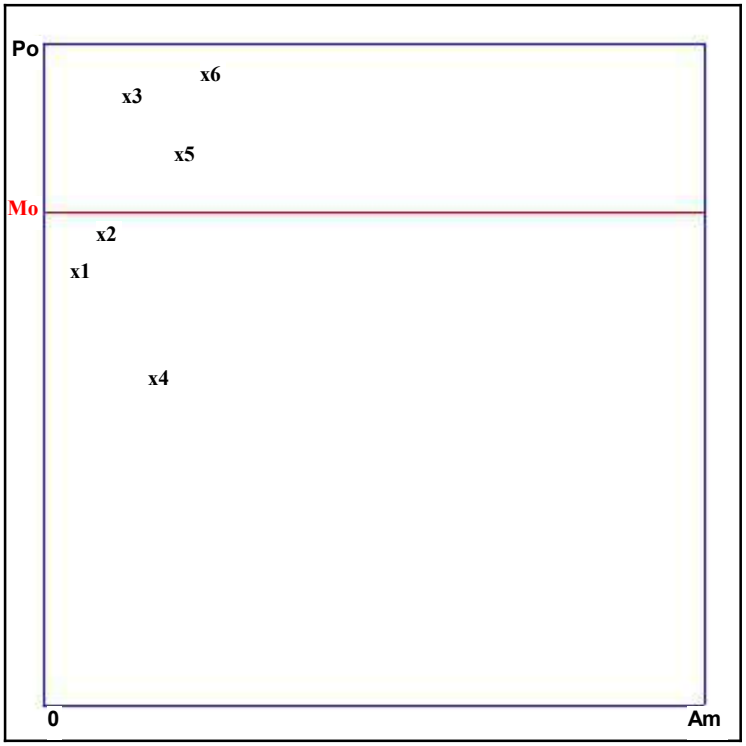


Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	314,14	245,97	0,78
2 -	340,91	276,14	0,81
3 -	443,26	414,69	0,94
4 -	234,38	189,84	0,81
5 -	400,62	386,15	0,96
6 -	459,77	307,86	0,67

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 365,51

Po = Preços observados.

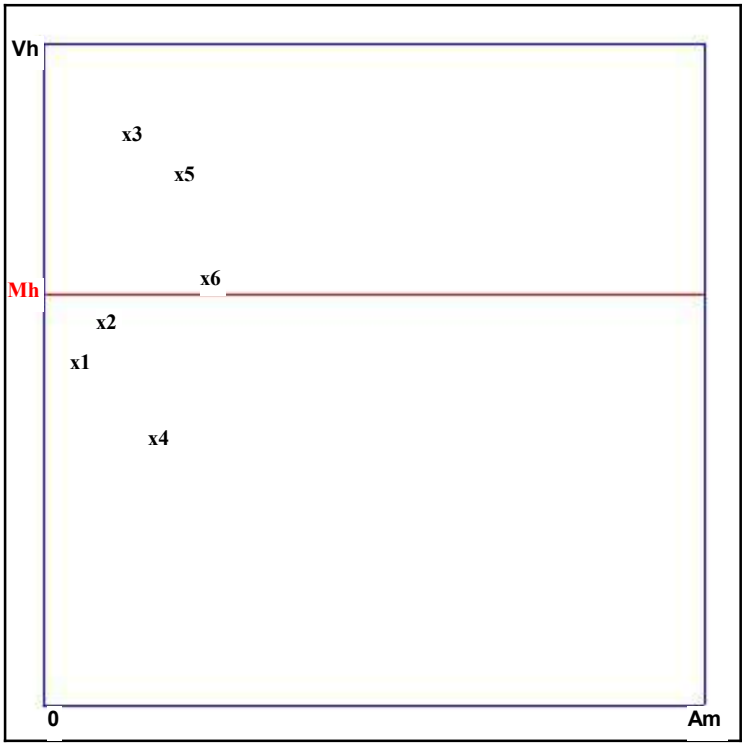
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	314,14	51,375	14,06
2 -	340,91	24,602	6,73
3 -	443,26	77,751	21,27
4 -	234,38	131,137	35,88
5 -	400,62	35,105	9,60
6 -	459,77	94,259	25,79

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 303,44

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	245,97	57,475	18,94
2 -	276,14	27,307	9,00
3 -	414,69	111,251	36,66
4 -	189,84	113,599	37,44
5 -	386,15	82,711	27,26
6 -	307,86	4,419	1,46

Data: 29/04/2025 _____

Helcio Kronberg

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Bem Te Vi **Nº:** 14 **Complemento:**

Bairro: Loteamento Kincheski **Cidade:** Ortigueira **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 33,00

Vida útil total provável (anos): 70,00

Idade em % da vida(%): 47,14

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 56,37

Fator de depreciação (decimal): 0,4363

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 29/04/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 149,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 3.010,37

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 149,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

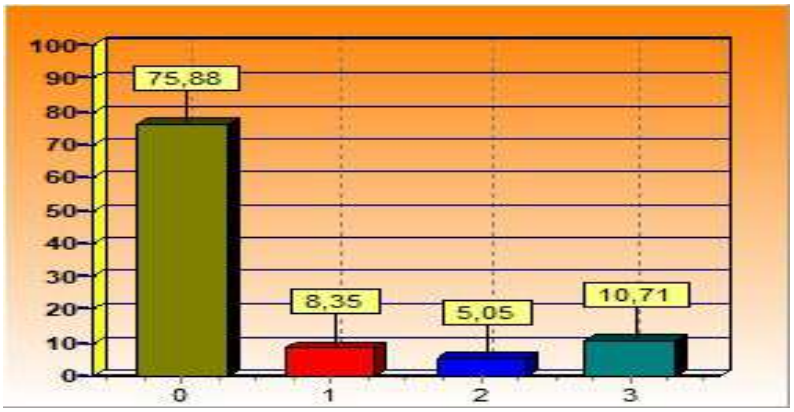
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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

FD = Fator de depreciação (decimal).

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

75,88 % Custo da construção

8,35 % Custo da administração da construção

5,05 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 257.899,93

duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 29/04/2025 _____

Helcio Kronberg

KRONBERG
LEILÕES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
21 ANOS
KRONBERG
LEILÕES

ANEXO

FOTOS

24 de abril de 2025 17:59

24 de abril de 2025 17:58

24 de abril de 2025 17:58

24 de abril de 2025 17:59

24 de abril de 2025 17:59

24 de abril de 2025 17:59

24 de abril de 2025 17:58

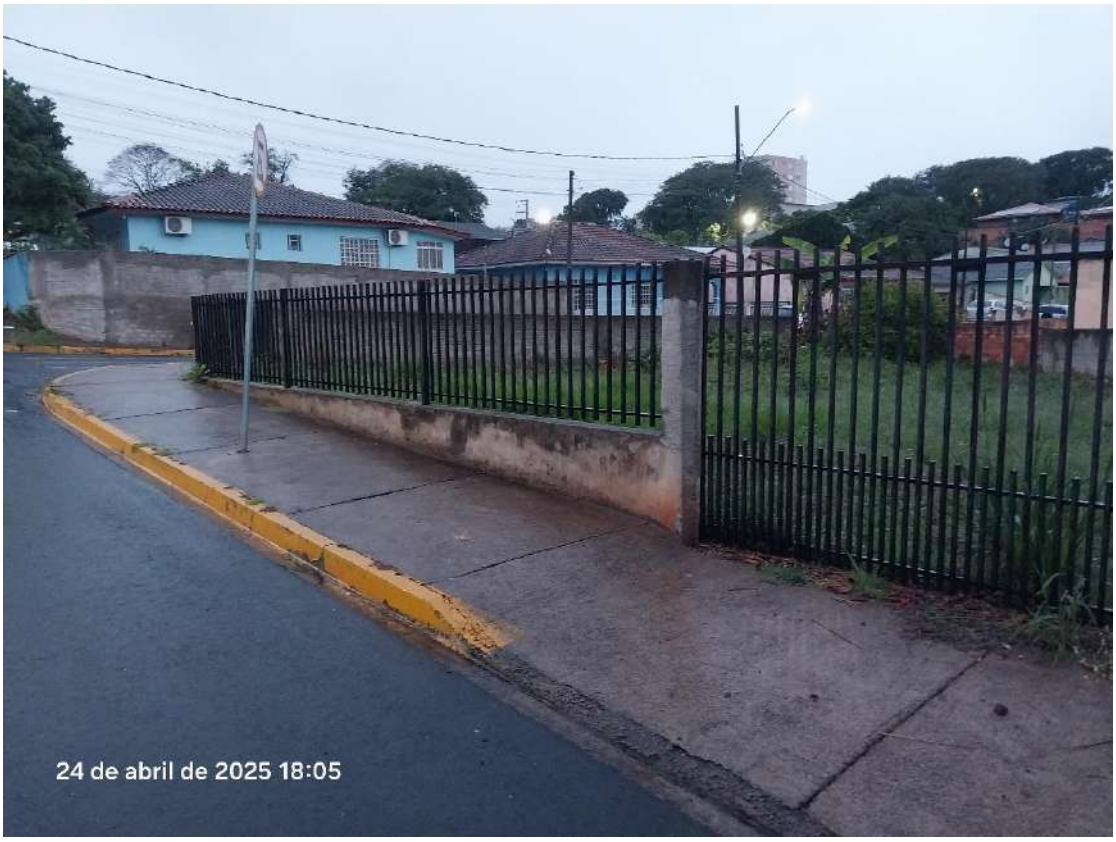
24 de abril de 2025 18:05

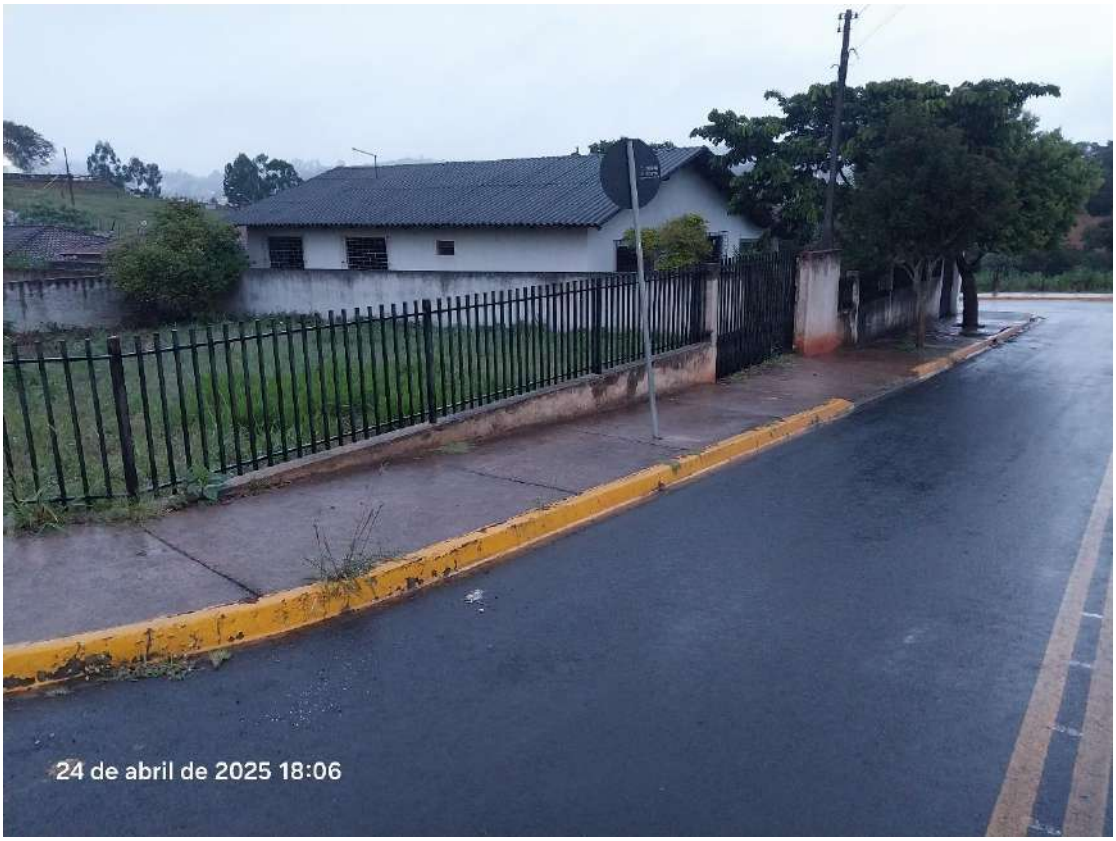
24 de abril de 2025 17:58

24 de abril de 2025 17:59

24 de abril de 2025 18:06

24 de abril de 2025 18:06


24 de abril de 2025 18:05


24 de abril de 2025 18:06

24 de abril de 2025 18:04

24 de abril de 2025 18:04

24 de abril de 2025 18:06

24 de abril de 2025 18:05

24 de abril de 2025 18:04

24 de abril de 2025 18:04

24 de abril de 2025 18:04

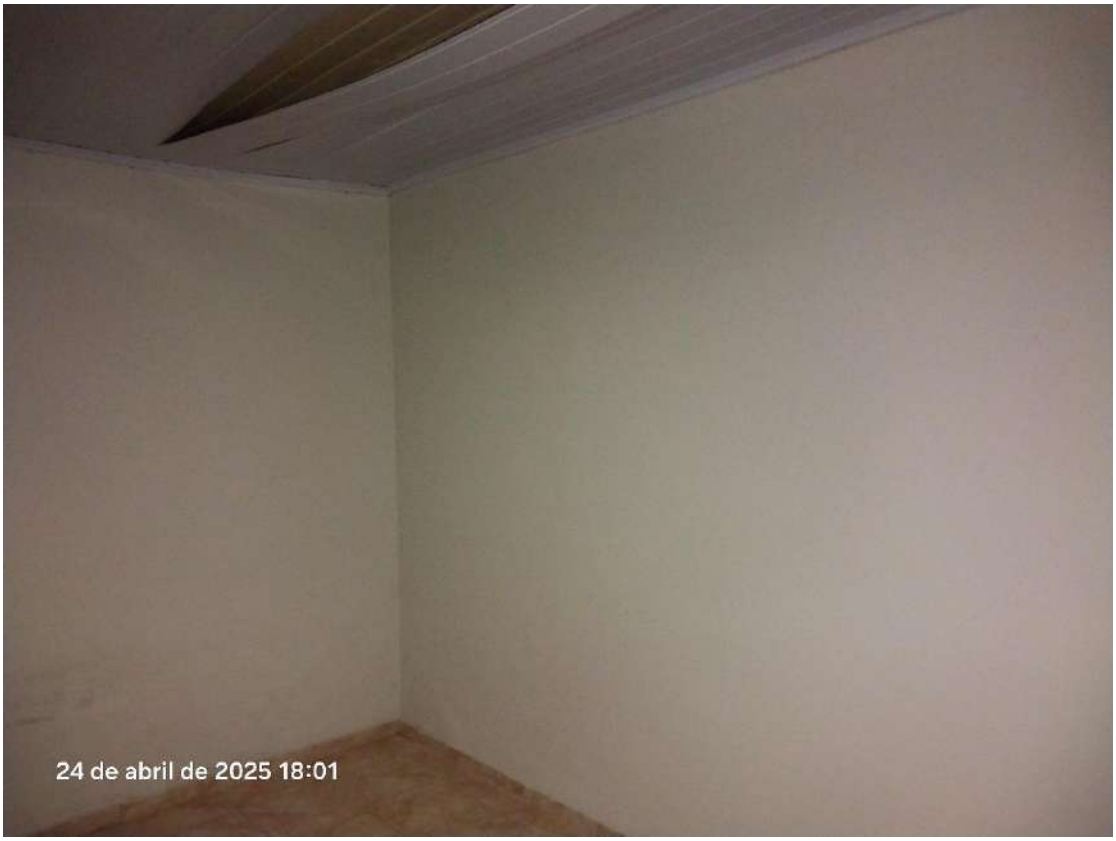
24 de abril de 2025 18:03

24 de abril de 2025 18:03

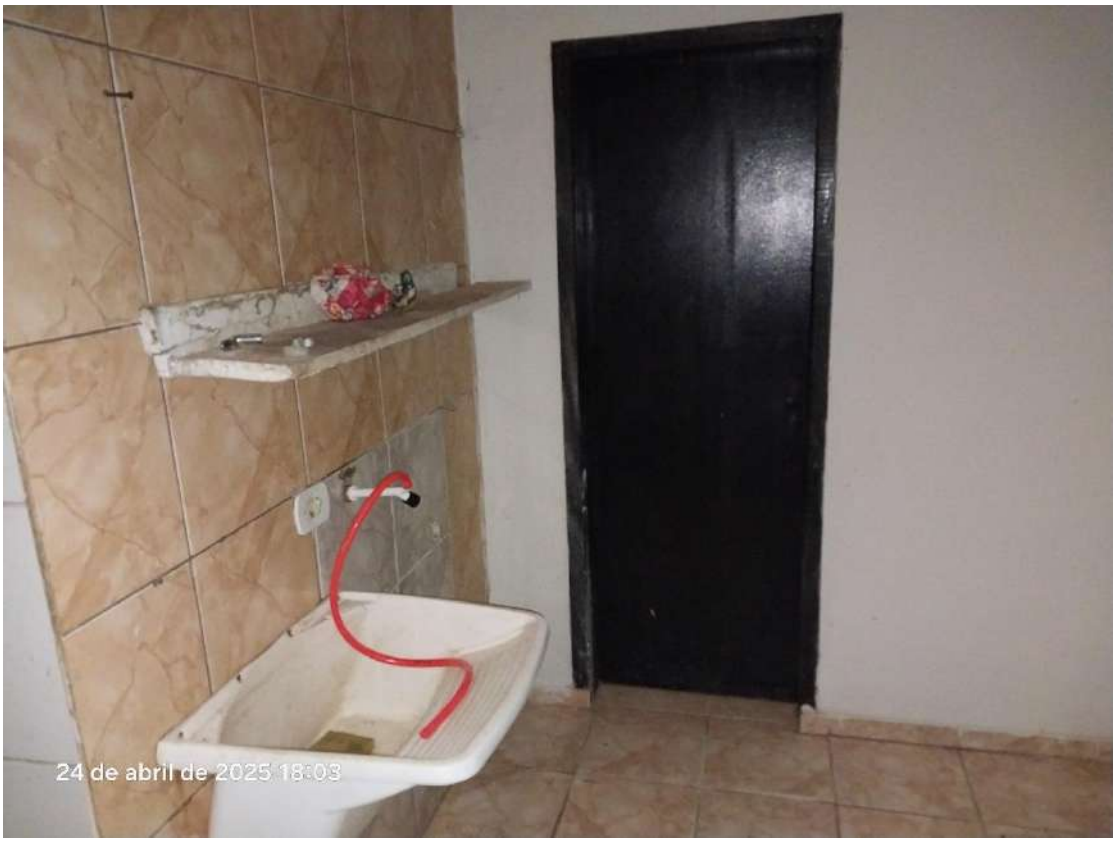
24 de abril de 2025 18:03

24 de abril de 2025 18:00

24 de abril de 2025 18:02

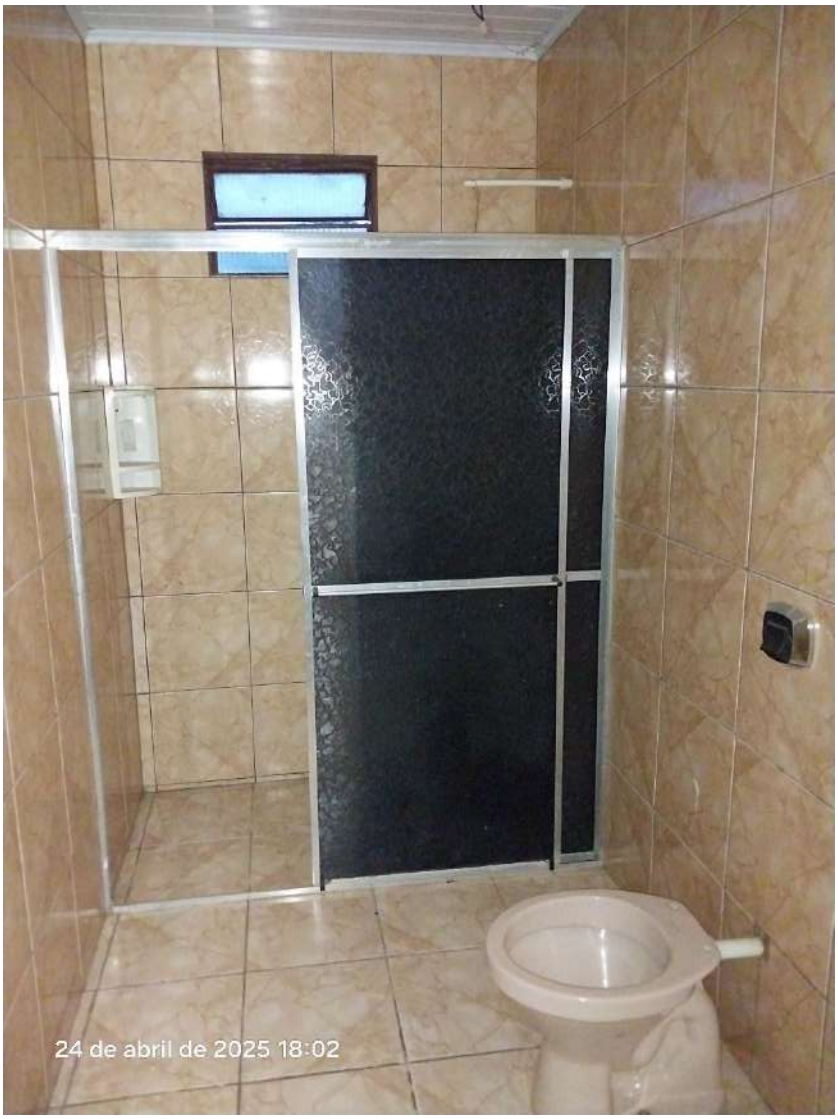

24 de abril de 2025 18:01

24 de abril de 2025 18:01


24 de abril de 2025 18:03

24 de abril de 2025 18:02

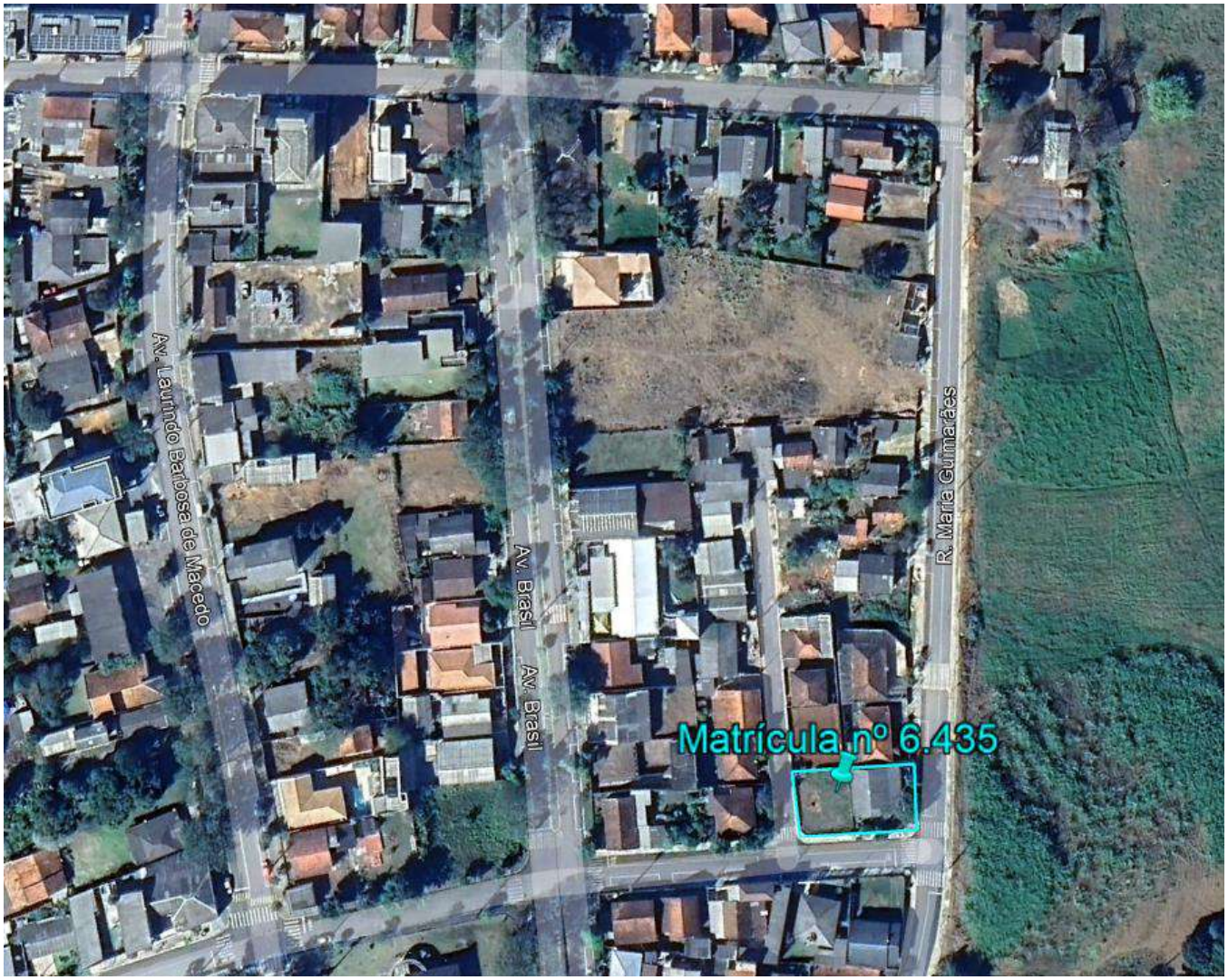
24 de abril de 2025 18:02


24 de abril de 2025 18:02

ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG
LEILÕES

Croqui



Processo 5000021-22.2011.8.24.0078/SC, Evento 296, OUT2, Página 1

MAT. Nº 6.435

OFÍCIO REGISTRAL

Fls: 001

ALVARO SADY DE BRITO

COMARCA DE ORTIGUEIRA - ESTADO DO PARANÁ

PODER JUDICIÁRIO

Livro 2 - Registro Geral

6.435.-

MATRÍCULA Nº

Prot. 17.768 em 26/08/2005- PLANTA REFERENTE À ÁREA DA M. Nº 6.435

PLANTA

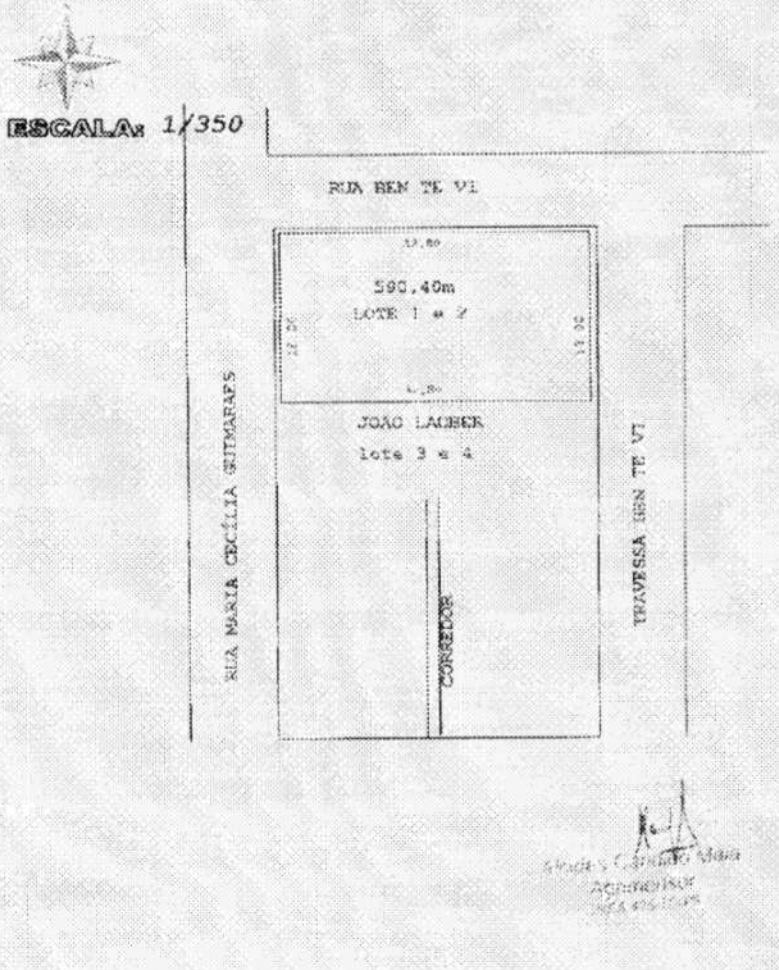
MAT-6.354

DOS LOTES 1-2 Q.1 LOTEAMENTO KINCHESKI

MUNICÍPIO E COMARCA DE ORTIGUEIRA

AREA: 590,40m² METROS QUADRADOS

PROPRIETÁRIO: THAIS FABIOLA LAUBER COELHO



** Planta escaneada de forma reduzida para interpretação do memorial descritivo que segue

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br Registradores Central Registradores de Imóveis

M.6.435 - Prot.17.768 em 26/08/05 - IMÓVEL: Área de terras com **590,40 Metros Quadrados,** destacados de uma área maior, situados nos lotes 1 e 2 da quadra 01, Loteamento Kincheski, nesta Cidade e Comarca de Ortigueira-Pr.- Limites e confrontações.- Limita-se ao Norte com a Rua Bem Te vi em 32,80 metros; ao Sul com o lote 3 e 4 de João Lauber em 32,80 metros; a Leste com a Travessa Bem Te Vi em 18,00 metros e a Oeste com a Rua Maria Cecília Guimarães em 18,00 metros.- Conforme memorial descritivo assinado pelo Agrimensor Alcides Candido Maia, CREA-425-TD-Pr, em junho de 2005.- ART 3031304761.- **PROPRIETÁRIO: THAÍS FABIOLA LAUBER COELHO,** brasileira, solteira, maior e capaz, estudante, natural de Ortigueira-Pr, nascida em 17/10/1985 nos termos do assento de nascimento lavrado no Cartório Distrital de Natingui, livro A/18, fls.162, termo 15.300 em 05/04/1986, filha de Gilvan Martins Coelho e Maria Inês Grillo, portadora da CI-RG nº 9.273.890-6-SSP-Pr, expedida em 27/04/2001 e CPF/MF nº 046.401.639-83, residente e domiciliada na Avenida Paraná, 396, Centro, Ortigueira-Pr.- **ADQUIRIDO DE: MARCO ANTONIO KINCHESKI,** funcionário público estadual, natural de Ortigueira-Pr, nascido em 26/12/1949, filho de Maximilano Kincheski e Zeni Kincheski, portador da CI-RG nº 709.821-9-SSP-pr expedida em 04/08/1994 e CPF/MF nº 166.392.519-49 e sua esposa **BENEDITA DE GODOY KINCHESKI,** funcionária pública estadual, natural de São Sebastião da Bela Vista-MG, nascida em 01/09/1945, filha de Carlos Godoy e Maria Barrozo Godoy, portadora da CI-RG nº 602.756-SSP-Pr expedida em 08/11/1975 e CPF/MF nº 543.992.979-72, brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão de bens, nos termos do assento da casamento lavrado no Registro Civil de Califórnia-Pr, livro B/09, fls.63-V, termo 2.348 em 29/01/1972, residentes e domiciliados na Rua Bonifácio Ribas nº 447, Bairro de Olarias, Ponta Grossa-Pr, **MARIA EUGÊNIA CARRARO,** psicóloga, portadora da CI-RG nº 1.404.313-6-SSP-Pr e CPF/MF nº 015.126.399-07 e seu marido **IVO MARCOS CARRARO,** engenheiro agrônomo, portador da CI-RG nº 959.204-SSP-Pr e CPF/MF nº 193.489.086-34, brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cedro, nº 78, Recanto Tropical, Cascavel-Pr, todos neste ato legalmente representados por seu bastante procurador GILMAR DE GOES, brasileiro, casado, contador, natural de Laranjeiras do Sul-Pr, nascido em 27/09/1963, filho de José de Goes e Leomira Rosa de Goes, portador da CI-RG nº 3.394.404-7-SSP-Pr expedida em 24/02/1981 e CPF/MF nº 480.334.999-15, residente e domiciliado à Rua Peru, s/nº, Jardim São Jorge, Ortigueira-Pr, nos termos do Instrumento Público de procuração, lavrada às fls. 098/100 do Lº 27-P, em 18/08/2005, nas Notas do Serviço Notarial e Registral de Natingui-Pr.- **ANUÊNCIA:** CELSO ANTONIO KINCHESKI, contador, natural de Ponta Grossa-Pr, nascido em 28/02/1946, filho de Maximiliano Kincheski e Zeni Barboza Kincheski, portador da CI-RG nº 556.770-SSSP-Pr expedida em 05/09/1975 e CPF/MF nº 034.466.709-04 e sua esposa MARIALVA RIBAS KINCHESKI, funcionária pública estadual, natural de Curitiba-Pr, nascida em 23/07/1951, filha de Milton Gluck Ribas e Edyr da Silva Ribas, portadora da CI-RG nº 1.229.701-7-SSP-Pr expedida em 17/06/1997 e CPF/MF nº 457.813.899-20, brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 nos termos do assento de casamento lavrado no Registro Civil de Curitiba-Pr, livro 115, fls.382, termo 146 em 31/01/1970, residentes e domiciliados na Rua Bernardo Sávio, nº 88, Jardim Carvalho, Ponta Grossa-Pr, **ANA LUCIA KINCHESKI PEREIRA,** brasileira, viúva, aposentada, portadora da CI-RG nº 1.756.474-9-SSP-Pr e CPF/MF nº 287.116.459-20, residente e domiciliada na Rua Bernardo Saião, 248, Jardim Petrópolis, Londrina-Pr, **MARIA AMÉLIA KINCHESKI,**

www.registradores.org.br

MATRÍCULA Nº 6.435.-

brasileira, divorciada, contadora aposentada, portador da CI-RG nº 3.322.795-0 SESP-SC expedida em 21/07/2003 e CPF/MF nº 372.704.279-68, residente e domiciliada na Rua Santa Clara, nº 342, Barreiros, São José-SC, todas neste ato legalmente representadas por seu bastante procurador GILMAR DE GOES, já qualificado, nos termos do Instrumento Público de procuração lavrado no livro 27-P, fls.098/100 em 18/08/2005, nas Notas do Serviço Notarial e Registral de Natingui, Ortigueira-Pr.- **TITULO:** Compra e Venda.- **FORMA**: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Notário Olavo da Silva Ferreira, em 19 de agosto 2005, livro 62-E, fls.153/156, Serviço Notarial e Registral de Natingui, Ortigueira-Pr.- **VALOR:** R$ 5.000,00 (Cinco mil reais).- **ITBI:** nº 185/05, avaliado em R$ 15.000,00 valor recolhido R$ 450,00.-P.M.O.- **CONDIÇÕES:** Declaração da Prefeitura Municipal de Ortigueira, assinada pelo Diretor de Planejamento Alcides Candido Maia, em 25 de agosto de 2005, que não se opõem ao desmembramento da área.- **FUNREJUS**: Recolhido pelo Serviço Notarial e Registral de Natingui, Ortigueira-Pr, valor R$ 10,00.- **REGISTRO ANTERIOR:** M.6.354 Lº 02 deste Ofício.- Ortigueira, 23 de setembro de 2005.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- ESCREVENTE JURAMENTADO:

Custas3.285vrc/R$344,93.arbrb.

R.01.-M.6.435.-Prot.19.011 em 16/02/2007.- **ADQUIRENTE: JOÃO LAUBER**, brasileiro, casado com **VALDEMIRA VANJURA LAUBER**, sob o regime da comunhão de bens, portador da CI-RG nº 1.282.091-Pr, e CPF/MF nº 118.058.469-49, residente e domiciliado na Avenida Brasil, 380, Ortigueira-Pr.- **TRANSMITENTE: THAÍS FABIOLA LAUBER COELHO,** brasileira, solteira, maior e capaz, estudante, portadora da CI-RG nº 9.273.890-6-Pr e CPF/MF nº 046.401.639-83, residente e domiciliada na Avenida Paraná, 396, centro, Ortigueira-Pr.- **SENDO:** Que vendem o imóvel objeto da presente matrícula, ou seja a área total de **590,40 Metros Quadrados**.- **TITULO:** Compra e Venda.- **FORMA:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Notário Olavo da Silva Ferreira, em 06 de outubro de 2006, Lº 68-E, Fls.123/125, Serviço Notarial e Registral de Natingui, Ortigueira-Pr.- **VALOR:** R$ 15.000,00 (Quinze mil reais).- **CONDIÇÕES:** Não há.- **ITBI:** nº 023/07, avaliado em R$ 63.082,55 valor recolhido R$ 1.892,48, mais multa 8% R$ 151,40, mais juros 4% R$ 75,70, total R$ 2.119,58.-PMO.- **FUNREJUS:** nº 198/04200950-6, recolhido pelo Serviço Notarial e Registral de Natingui, Ortigueira-Pr, valor R$ 30,00 em 09/10/2006.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 12 de março de 2007.- DOU FÉ.- OFICIAL SUBSTITUTO: .Custas4.312,00vrc/R$452,76./arbr./-

R-02.- M.6435.- Prot.21218 em 05/10/2009- ADQUIRENTE: **JUSCELINO PEDRO CUSTODIO**, brasileiro, separado judicialmente, tecnico em ceramica, CPF: 433.038.629-15, RG: 1.444.889-0-SSP-SC, residente e domiciliado na Rua Bem-Te-Vi, 14, Ortigueira-PR.- **TRANSMITENTES**: **JOÃO LAUBER**, CPF: 118.058.469-49,

(segue no verso)

certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br Registradores Central Registradores de Imóveis

RG: 1.282.091-SSP-PR, casado pelo regime da comunhão de bens com **VALDEMIRA VANJURA LAUBER**, CPF: 858.207.419-00, RG: 1.282.079-SSP-PR, brasileiros, aposentados, residentes e domiciliados na Avenida Brasil, 380, Ortigueira-PR.- **SENDO**: Que vendem o imóvel objeto da presente matrícula, com área total de **590,40m2 (quinhentos e noventa metros quadrados e quarenta decímetros quadrados)**.- **TÍTULO**: Compra e Venda.- **FORMA**: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Escrevente Juramentado Leandro Dierka Szeremeta, em 30 de setembro de 2009, Lº 83-E, Fls.093/096, Serviço Notarial e Registral de Natingui, Ortigueira-PR.- **VALOR**: R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). **CONDIÇÕES**: Não há.- **ITBI**: nº 190/09, avaliado em R$ 30.000,00, valor recolhido R$ 900,00, PMO.- **CND/PMO:** nº 499, emitida em 05/10/2009.- **DISTRIBUIDOR:** Certidão Negativa de Ações Cíveis.- **FUNREJUS**: nº 09065002800158571, recolhido por Serviço Notarial e Registral de Natingui, Ortigueira-PR, valor R$ 50,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 26 de outubro de 2009.- DOU FÉ.- OFICIAL SUBSTITUTO: Custas4.312,00vrc/R$452,76.awm.-

R-03.- M.6435.- Prot.34310 em 15/04/2019.- PENHORA: Conforme Auto de Penhora firmado em 03/04/2019 pelo Servidor de Justiça José Airton de Stefani, em cumprimento à decisão exarada pela MM. Juíza de Direito Karen Guollo nos Autos nº 0001572-79.1998.8.24.0078/02 de Execução de Prestação Alimentícia da 1ª Vara da Comarca de Urussanga/SC, em que figura como **exeqüente Katryne Sazana Custódio**, representada por sua mãe Elisabete Sazana Camilo e como **executado Juscelino Pedro Custódio**, procede-se ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, com área de 590,40m².- **VALOR DA CAUSA**: R$179.896,74 (cento e setenta e nove mil, oitocentos e noventa e seis reais e setenta e quatro centavos).- **DEPOSITÁRIO**: Nomeado o próprio executado como depositário.- Funrejus e Emolumentos: Isento, exequente portadora da justiça gratuita, conforme art. 98, IX do CPC.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 15 de abril de 2019.- Escrevente.-

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 e do art. 582 do Código de Normas da CGJ/PR que a presente cópia reprográfica confere com o documento original em inteiro teor arquivado neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé.

Ortigueira, 12 de agosto de 2021.

SELO DIGITAL

1814885CEAA00000006014212

FUNARPEN

TJPR

Custas:
Emolumentos: R$30,20
Funrejus: R$7,55
Selo: R$5,25
ISS: R$1,51
FADEP: R$1,51
Buscas: R$ 2,61
Total: R$48,63

Cópia reservada para uso exclusivo em www.registradores.org.br
Registradores Central Registradores de Imóveis