PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4386 – 09/2025

Descrição: LOTE Nº 04 DA QUADRA 10 COM ÁREA DE 474,00M² E BENFEITORIA DE 113,00M³ - UMUARAMA/PR – MATRÍCULA Nº 22.019

Autos: 0010366-43.2023.8.16.0173

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*5*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*5*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*8*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*10*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*10*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*11*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*13*
10	*ENCERRAMENTO*	*14*

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos 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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 04, quadra 10 com área de 474,00m² e área construída de 113,00m². Localizado na Avenida Roberto Silveira, 3521, Zona VI, Umuarama/PR. Matrícula nº 22.019.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 383.000,00

(Trezentos e oitenta e três mil reais)

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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 Umuarama.

O avaliador esteve no local no dia 16 de setembro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita não havia ninguém no imóvel que permitisse verificar o seu interior.

Importante ressaltar que na matrícula nº 22.019 não consta averbada nenhuma benfeitoria construída, entretanto durante a diligência, foi constatada a existência de uma edificação. Ao consultar o Cadastro Imobiliário do Município, foi verificado que a área construída é de 113,00m², metragem esta que foi adotada no presente laudo

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.

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 04 da Quadra 10, com área de terreno total de 474,00m², com benfeitoria de área total de 113,00m², localizado na Avenida Roberto Silveira, 3521, Bairro: Zona IV, Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 22.019 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UMUARAMA

Cadastro: Nº 637400

Inscrição Imobiliária: Nº 01.0006.0067.0083

Localização: Latitude: 23°45'45.54"S / Longitude: 53°19'31.46"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Umuarama é um município do estado do Paraná, no Brasil. Sua população, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2022, era de 117 095 habitantes, sendo a 21.ª cidade mais populosa do estado. Tem, como principais atividades, a pecuária de corte, a prestação de serviços, além de ser um polo regional nos âmbitos da saúde e educação superior.

Umuarama é também conhecida como a Capital da Amizade. A cidade é uma das principais do Paraná e polo da região de Entre Rios, região está com população

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

estimada em aproximadamente 410 000 habitantes. Com o desenvolvimento, houve um crescimento das atividades comerciais e o aumento da população urbana.

O município de Umuarama ficou em terceiro lugar entre os que mais geraram empregos no estado do Paraná no primeiro semestre de 2011, perdendo apenas para Curitiba e Ponta Grossa. Além do expressivo crescimento da construção civil, Umuarama também apresenta números econômicos consideráveis, tais como: segundo maior polo moveleiro do Paraná, maior produtor de carne do estado, centro universitário com mais de cem cursos, polo comercial e prestador de serviços.

Umuarama

Município do Brasil

Símbolos

Bandeira

Brasão de armas

Gentílico	*umuaramense*

Localização

Localização de Umuarama no Paraná

Localização de Umuarama no Brasil

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Umuarama

Coordenadas	23° 45' 57" S 53° 19' 30" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Umuarama
Municípios limítrofes	Cruzeiro do Oeste, Maria Helena, Mariluz, Perobal, Xambrê, Alto Paraíso, Cafezal do Sul, Ivaté, Douradina, Icaraíma e Alto Piquiri
Distância até a capital	558 km
História	
Fundação	26 de junho de 1955 (68 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Fernando Scanavaca (Rep., 2025 – 2028)
Vereadores	10
Características geográficas	
Área total IBGE/2019	1.234,537 km²
Área urbana estimativa Embrapa	14,3 km²
População total (estimativa IBGE/2020)	112.500 hab.
Densidade	91,1 hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	430 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,761 — *Alto*
Posição	BR: 350º PR: 24º
PIB (IBGE/2018)	R$ 3.390.618,27 mil
Posição	BR: 343º
PIB *per capita* (IBGE/2018)	R$ 30.659,36

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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) <u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>

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:

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

- 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.*

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Data n° 04, da Quadra n° 10, da Zona nº 06, desta cidade de Umuarama-Pr, com a área de 474,00 m², com as seguintes confrontações: "Divide-se Com a Avenida Roberto Silveira no rumo SE 15°41' numa frente de 15,00 metros; com a data n° 5 no rumo NO 74°19' na distância de 34,71 metros, com a data n° 18 no rumo NE 6°49' com 16,23 metros e, finalmente, com a data nº 03 no rumo NE 74°19' numa extensão de 28,50 metros."

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Edificação em alvenaria, com um pavimento e área construída de 113,00m², segundo o Espelho Cadastral. O estado de conservação da residência é ruim, com necessidade de reparos na fachada, sem calçamento na entrada e no acesso a edificação.

Nos fundos do terreno há uma construção sem uso, somente a estrutura, e foi considerada sem valor comercial.

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

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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$ 382.881,41 (Trezentos e oitenta e dois mil, oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e um centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 305.782,14 (Trezentos e cinco mil, setecentos e oitenta e dois reais e quatorze centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 77.099,27 (Setenta e sete mil, noventa e nove reais e vinte e sete centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 383.000,00 (Trezentos e oitenta e três mil reais).

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 17 de setembro de 2025.

Helcio Kronberg

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 500.000,00	525,00	R$ 952,38	Avenida Rio Grande do Norte - Zona VI	https://www.cangurucorretora.com.br/imovel/2271284/terreno-venda-umuarama-pr-zona-vi
2	R$ 180.000,00	245,00	R$ 734,69	Rua Curitiba - Zona V	https://www.imobiliariauniaoumuarama.com/imovel/terreno-zona-v-umuarama-code-2993
3	R$ 320.000,00	600,00	R$ 533,33	Rua Marechal Cândido Rondon, 1853 - Zona VI	https://www.imobiliariaamizade.com.br/imovel/3764847/terreno-venda-umuarama-pr-zona-vi
4	R$ 300.000,00	495,00	R$ 606,06	Rua Lorde Lovat - Zona VII	https://www.imobiliariababolim.com.br/comprar/pr/umuarama/zona-vii/terreno/68097104
5	R$ 420.000,00	490,00	R$ 857,14	Rua Porto Alegre - Zona V	https://netoromagna.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-zona-v-em-umuarama-pr/1623

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

GOOGLE EARTH

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

kronleiloes.com.br 0800 366 1818

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 04 - Qd.10 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Avenida Roberto Silveira **Nº:** 3521 **Complemento:**

Bairro: Zona VI **Cidade:** Umuarama **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	500.000,00	525,00	952,38	0,95	1,03	0,90	838,71
2	180.000,00	245,00	734,69	0,95	0,92	0,90	577,91
3	320.000,00	600,00	533,33	0,98	1,06	0,90	498,62
4	300.000,00	495,00	606,06	0,95	1,01	0,90	523,36
5	420.000,00	490,00	857,14	1,01	1,01	0,90	786,93

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

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	498,62
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	838,71
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	3.225,55
Amplitude total (R$/m2):	340,09
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	85,02
Média aritmética (R$/m2):	645,11
Mediana (R$/m2):	577,91
Desvio médio (R$/m2):	134,172003
Desvio padrão (R$/m2):	156,838201
Variância (R$/m2) ^ 2:	24.598,221322

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.

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =0,9340

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2344

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 (%) = 24,31

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 537,58

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **645,11**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 752,63

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,67

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,67

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) = 548,34

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 645,11

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 741,88

---

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) = 474,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 645,11

VALOR TOTAL (R$) = 305.782,14

trezentos e cinco mil, setecentos e oitenta e dois reais e quatorze centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

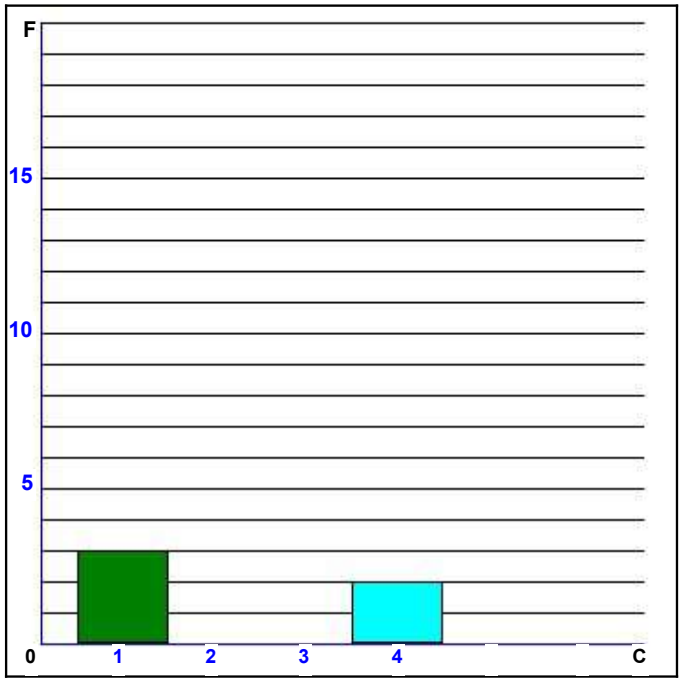
PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

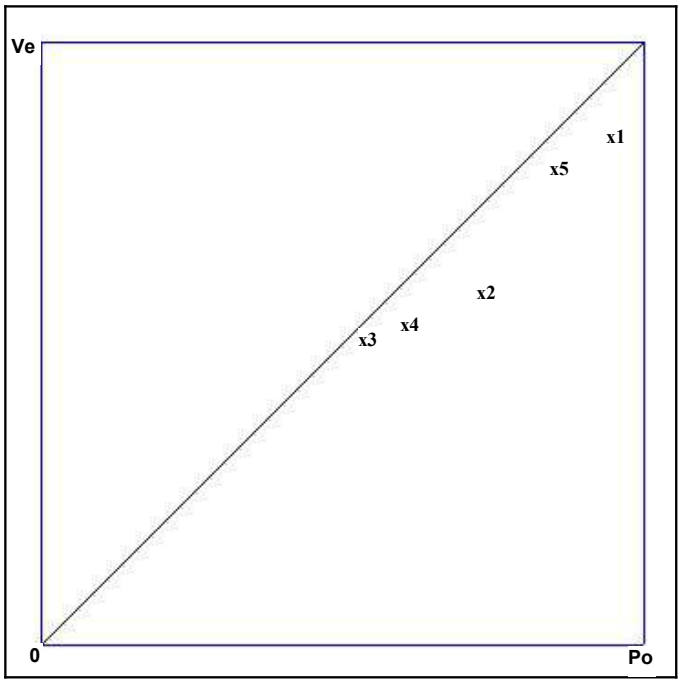
Classe	De:	Até	Freq.
1	498,62	583,65	3
2	583,65	668,67	0
3	668,67	753,69	0
4	753,69	838,71	2

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



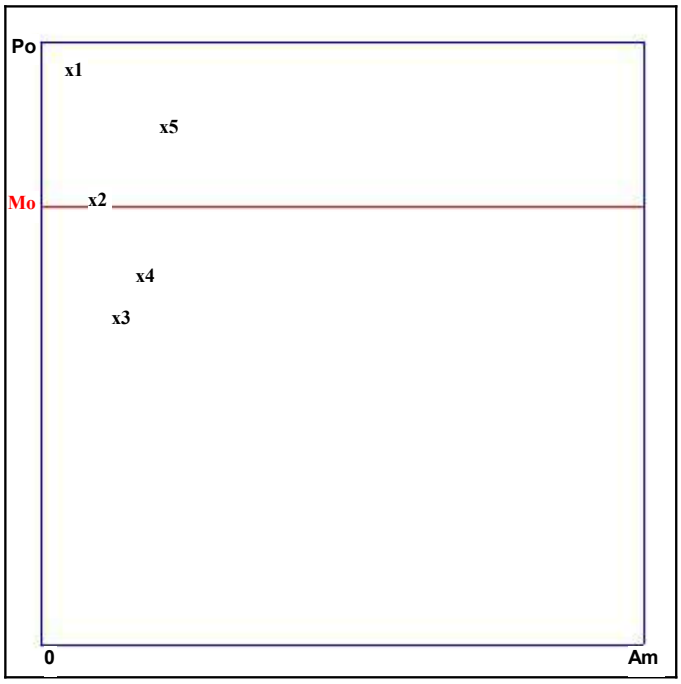
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	952,38	838,71	0,88
2 -	734,69	577,91	0,79
3 -	533,33	498,62	0,93
4 -	606,06	523,36	0,86
5 -	857,14	786,93	0,92

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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) = 736,72

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

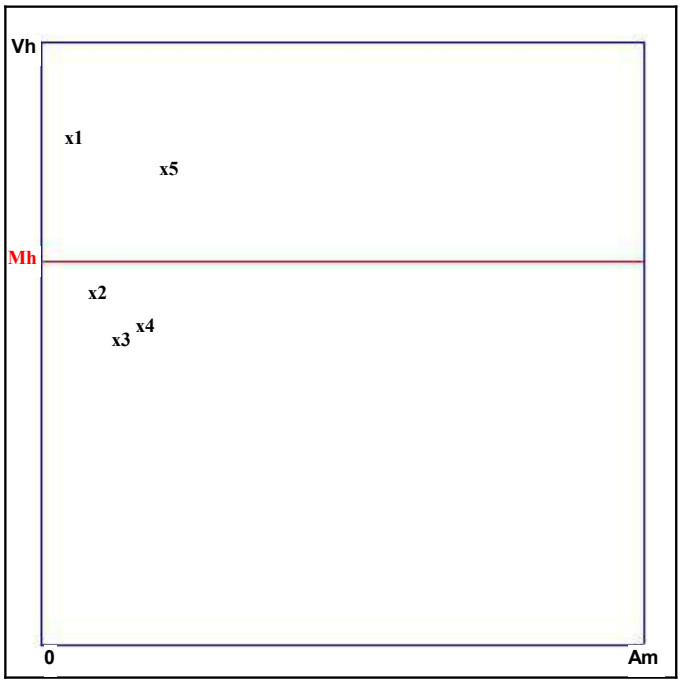
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	952,38	215,659	29,27
2 -	734,69	2,028	0,28
3 -	533,33	203,389	27,61
4 -	606,06	130,662	17,74
5 -	857,14	120,421	16,35

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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) = 645,11

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	838,71	193,605	30,01
2 -	577,91	67,199	10,42
3 -	498,62	146,485	22,71
4 -	523,36	121,746	18,87
5 -	786,93	141,825	21,98

Data: 17/09/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Avenida Roberto Silveira **Nº:** 3521 **Complemento:**

Bairro: Zona VI **Cidade:** Umuarama **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

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): 15,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 30,00

Fator C (estado da construção) (%): 75,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 80,04

Fator de depreciação (decimal): 0,1996

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 17/09/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 113,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.499,14

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

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 113,00

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 (%);

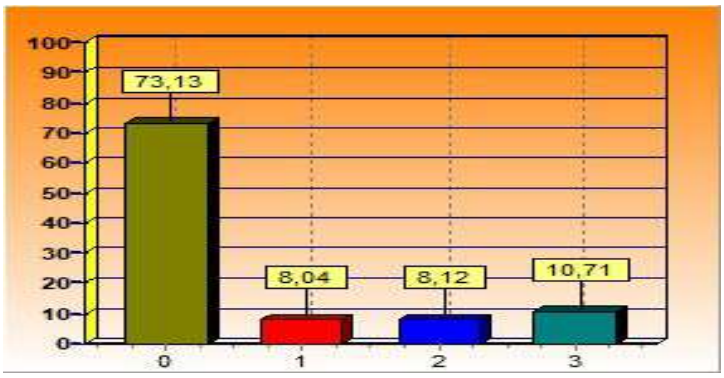
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % 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$): 77.099,27

setenta e sete mil, noventa e nove reais e vinte e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/09/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

FOTOS

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

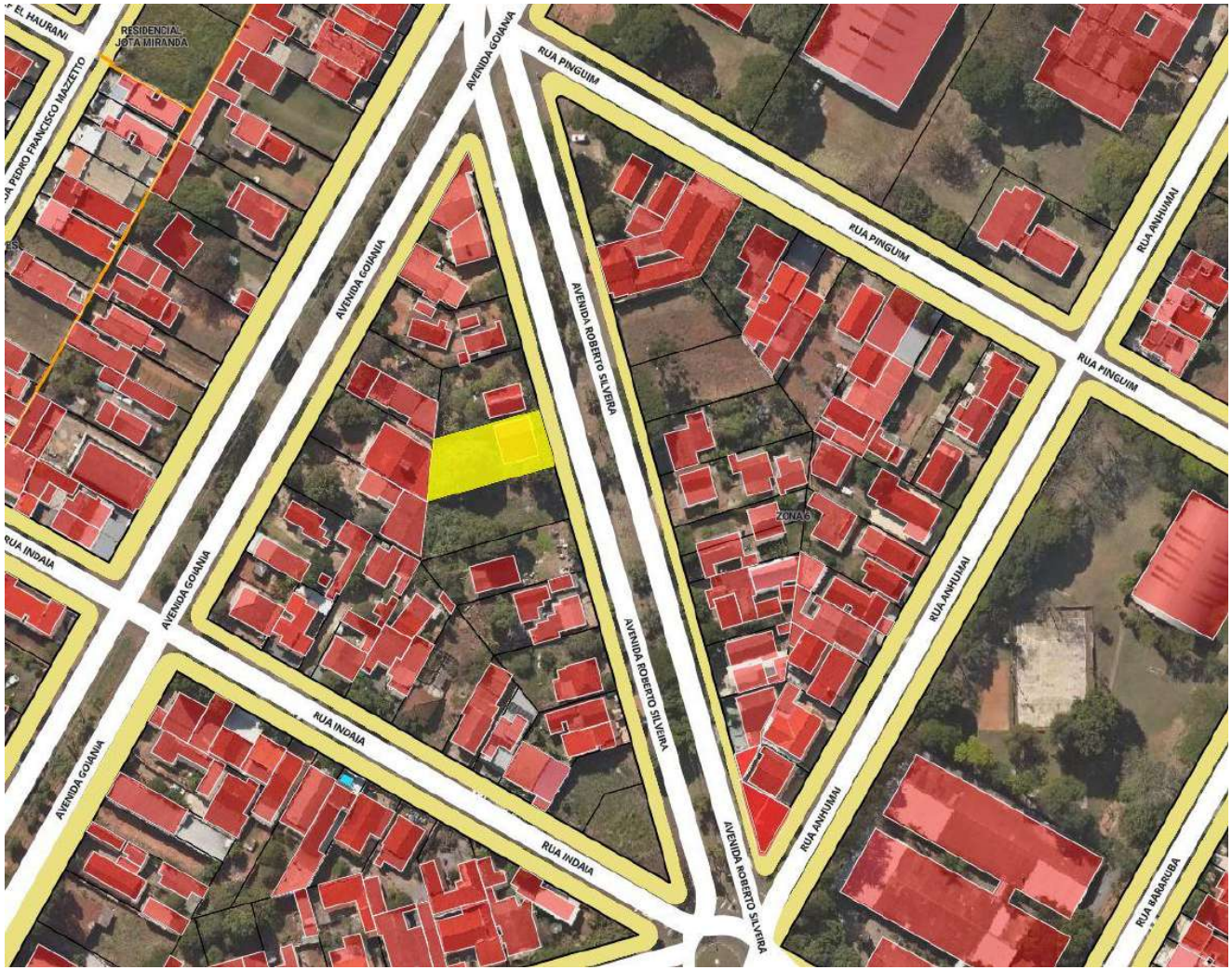
KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

CROQUI

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON
LEILÕES

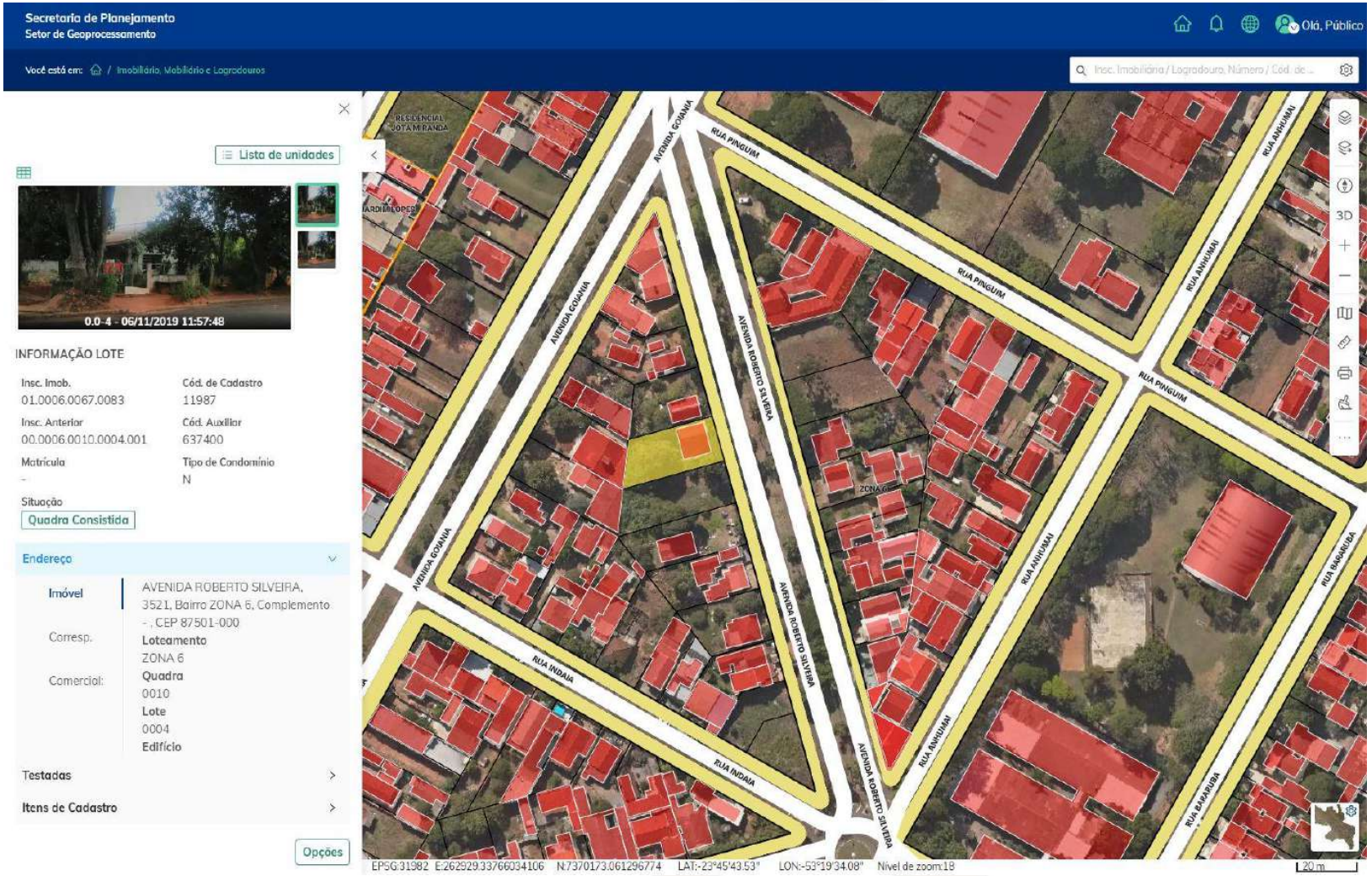


kronleiloes.com.br 0800 366 1818

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

KRON LEILÕES



PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 637400 **Tipo Imóvel: Predial** **Cadastro Anterior: 637400**

Distrito: 01 Setor: 0006 Quadra Fiscal: 0010 Lote: 0083 Unidade: 000

LOCALIZAÇÃO **Quadra Fiscal: 0010 Lote Fiscal: 0004**

Logradouro: [*334*] AVENIDA ROBERTO SILVEIRA, Nº 3521
Bairro: [*6*] ZONA 6
Loteamento: [*6*]
Condomínio: [*999*] Sem Informação

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS		INFORMAÇÕES GERAIS		DIMENSÕES	
Matrícula:	22019	**Caucionado:**	Não	**Área do Lote:**	474,00 m²
Cartório:	1° CRI	**Ano Alíquota Progressiva:**	0	**Área Útil do Lote:**	474,00 m²
Livro:		**Data de Inclusão:**	07/05/2013	**Área Privativa:**	0,00 m²
Folha:		**Data de Alteração:**	10/02/2025	**Área Comum:**	0,00 m²
INCRA:		**Tipo de Lote:**	Urbano	**Profundidade:**	0,00 m²

Valor Venal Imóvel R$:

PROPRIETÁRIOS

Principal PRINCIPAL [*50,00%*]
Proprietário: [*39998*] ESPÓLIO DE CLEONICE ALVES DO NASCIMENTO
Principal NÃO PRINCIPAL [*50,00%*]
Proprietário: [*70466*] ESPÓLIO DE FRANCISCO JOÃO DO NASCIMENTO

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 463	15,00 m²	[*334*] ROBERTO SILVEIRA	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Fator Localiz.	**1** - *5*	**Ocupacao**	**6** - *Construido*
Sit.Terreno	**8** - *Uma frente*	**Sit.Destinacao**	**11** - *Residencial*
Pedologia	**18** - *Normal*	**Topografia**	**21** - *Plano*
Limitacao	**25** - *Com cerca/muro*	**Patrimonio**	**28** - *Particular*
Uso do Imovel	**31** - *Proprio*	**Imune Isento IPTU**	**33** - *NÃO*
Imune Isento TSU	**35** - *Nao*	**Esgoto**	**2** - *Nao*
Agua	**3** - *Sim*	**Iluminacao**	**5** - *Sim*
Calcamento	**7** - *Sim*	**Limpeza Urbana**	**9** - *Sim*
Gal.Pluvial	**11** - *Sim*	**Rede Telefonica**	**13** - *Sim*
Guias e Sarjetas	**15** - *Sim*	**Coleta Lixo**	**17** - *Sim*
Área Terreno	**1** - *474*	**Testada Imovel**	**1** - *15*
Test.Serv.Ilum.Publi	**1** - *15*	**Test.Serv.Cons.Calca**	**1** - *15*
Test.Serv.Limp.Publi	**1** - *15*	**Area Total Construida Anterior**	**1** - *113*
Situação Cadastro	**1** - *Ativo*	**Id. Lote Geo**	**1** - *34507*
Fone	**1** - *4498272156*	**CORRESP - Rua/Av**	**1** -
CORRESP - Numero	**1** - *0*	**CORRESP - Bairro**	**1** -
CORRESP - Complement	**1** -	**CORRESP - Cidade/Uf**	**1** -
CORRESP - Cep	**1** - *0*	**Registro de Imóveis**	**1** - *1º Ofício*
Compl. Loteamento	**999** - *Sem Informação*	**ADMINISTRADORA**	**999** - *Não informado*
Matrícula	**1** - *22019*	**Desmembra IMP/TAXA?**	**0** - *Não*
CARTA - Ciente em	**1** - *22/06/2010*	**CARTA - Aguardar até**	**1** - *02/07/2010*
EXEC FISC - VARA CIV	**1** - *1ª Vara Cível*	**CARTA - lote**	**1** - *026/2010*
Isenção - Periodo	**1** - *2019/2020*	**Isenção - Processo**	**1** - *4923/2018*
Data da Atualizaçao	**1** - *06/04/2017*	**E-Mail**	**1** - *INFORME*
Carta - Entregue	**1** - *Sim*	**R.G. - Numero**	**1** - *55689741*
R.G. - Orgão Emissor	**1** - *SESP/PR*		

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS

Sequência: 1 — **Tipo: 1** - *Casa/Sobrado* — **Situação:**

ANO DA CONSTRUÇÃO	**1** - *2012*	**Elevador - Novo**	**2** - *Não*
Sit.Imovel	**62** - *Ocupado*	**Telefone**	**28** - *Nao*
CPF CORRETO?	**1** - ****Sim*	**41 - Posicao Antiga**	**37** - *Isolada*
43 - Estrutura Antiga	**46** - *Alvenaria*	**Tipo Edificação - Novo**	**1** - *Alvenaria*
Elementos de Fachada - Novo	**1** - *Pintura/Textura*	**Luz/Forca**	**25** - *Sim*
66 - Área de Unidade Antiga	**1** - *113*	**Projeto Arquitetônico - Novo**	**4** - *Simples*
Piscina/SPA - Novo	**2** - *Não*	**Área Total Edificada**	**1** - *113*
Cobertura	**29** - *Telha*	**Agua**	**21** - *Sim*
36 - Reves.Externo Antiga	**11** - *Caiação*	**37 - Piso Antiga**	**16** - *Cimento*
38 - Forro Antiga	**23** - *Madeira*	**Área de Unidade**	**1** - *113*
Piso	**16** - *Cimento*	**Esgoto**	**20** - *Nao*
42 - Tipo Construcao Antiga	**41** - *Alvenaria*	**44 - Est.Conservacao Antiga**	**50** - *Bom*
63 - Coleta de Lixo Antiga	**29** - *So/Alt*	**Caracterização - Novo**	**1** - *Casa/Sobrado*
Área Anterior Unidade	**1** - *0*	**Inst.Sanitaria**	**34** - *Interna simples*
Posicao	**37** - *Isolada*	**Tipo Construcao**	**41** - *Alvenaria*
Estrutura	**46** - *Alvenaria*	**39 - Cobertura Antiga**	**29** - *Telha*
Est.Conservacao	**50** - *Bom*	**Sit.Construcao**	**56** - *Frente*
Agua de Poco	**24** - *Nao*	**Data da Informação**	**1** -
35 - Caracterizacao Antiga	**1** - *Casa/sobrado*	**67 - Área Total Edificada Antiga**	**1** - *113*
Estado de Conservação - Novo	**2** - *Bom*	**Caracterizacao**	**1** - *Casa/sobrado*
Reves.Externo	**11** - *Caiação*	**Forro**	**23** - *Madeira*
Inst.Eletrica	**55** - *Embutida*	**Coleta de Lixo**	**29** - *So/Alt*
Fossa	**31** - *Sim*	**Forro - Novo**	**5** - *Madeira Compensada*
45 - Inst.Eletrica Antiga	**55** - *Embutida*	**46 - Sit.Construcao Antiga**	**56** - *Frente*
47 - Fachada Antiga	**59** - *Recuada*	**Sit.Destinação**	**11** - *Residencial*
IDKEY	**1** - *13172*	**Num.Pavimentos**	**1** - *1*
40 - Inst.Sanitaria Antiga	**34** - *Interna simples*	**Destinação - Novo**	**1** - *Residencial*
Posição - Novo	**1** - *Isolada*	**Recuo - Novo**	**2** - *Recuada*
Fachada	**59** - *Recuada*		

Área Construída: 113,00 m² — **Área Coberta: 0,00 m²** — **Área Descoberta: 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:	**113,00 m²**	**Área Total Tributada:**	**0,00 m²**	**Área Total Não Tributada:**	**0,00 m²**

ISENÇÕES

Código	Isenção
0	SEM ISENCAO

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 45.1 - Assinado digitalmente por Elaine Magalhaes Souza Vasconcellos:84941588991
19/04/2024: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: Certidão

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

M. 022019

CNM 079947.2.0022019-69

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.o Ofício
Aguinaldo Miguel de Souza
Oficial
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.o 022019 Data: -18 de outubro de 1.990.- Ficha -01-

Imóvel:-Data nº 04, da Quadra nº 10, da Zona nº 06, desta cidade de Umuarama-Pr, com a área de 474,00 m2, com as seguintes confrontações: "Divide-se Com a Avenida Roberto Silveira no rumo SE 15º41' numa frente de 15,00 metros; com a data nº 5 no rumo NO 74º19' na distância de 34,71 metros; com a data nº 18 no rumo NE 6º49' com 16,23 metros e, finalmente, com a data nº 3 no rumo NE 74º19' numa extensão de 28,50 metros".-
Proprietárias:-COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, sociedade anônima, CGC nº 61.082.962/0001-21, com 77,647%; KLABIN IRMÃOS & CIA, sociedade comercial, CGC nº 60.485.034/0001-45, com 8,353%; e a MALHARIA PILBOY LTDA, sociedade comercial, CGC nº 60.486.230/0001-34, com 14%; todas com séde na Capital do Estado de São Paulo.-Registros Anteriores nºs 2333, 2334, 2336, 2352, 2353, 2356, 2357, 2359, 2360, 2362, 2369, 2371, 2383, 2384, 7331, 12.466 e 12.700; todos do CRI de Peabirú-Pr.-

R-1-22.019 -18 de outubro de 1.990.-Prot.96.156.-Consoante Escrituras Públicas de Compra e Venda e de Sub-Rogação em Direitos e Obrigações, datadas de 29.12.77, em notas do Tabelião Simas Pompeu de Toledo, do 6º Ofício de São Paulo-Capital, (Livros 1708 e 1722 às fls 180 e 02), respectivamente, a Klabin Irmãos & Cia, sociedade comercial, CGC nº 60.485 034/0001-45, com séde na Capital do Estado de São Paulo, transmitiu "parte ideal" de 8,353% (oito vírgula trezentos e cinquenta e tres por cento), que possuía no imóvel acima matriculado, à COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, sociedade anônima, CGC nº 61.082.962/0001-21, com séde na Capital do Estado de São Paulo.-Valor não declarado.-Condições:-As das Escrituras.-ITBI guias nºs 1418094-1 e 1418097-6.-Custas:-4 associações Cr$.23,20 C.P.C.Cr$.29,00; serventia Cr$.841,00; total Cr$.893,20.-Dou fé.-A Funcionária Juramentada:-

R-2-22.019 -18 de outubro de 1.990.-Prot.96.156.-Consoante Escrituras Públicas de Compra e Venda e de Sub-Rogação em Direitos e Obrigações, datadas de 29.12.77, em notas do Tabelião Simas Pompeu de Toledo, do 6º Ofício de São Paulo-Capital, (Livros 1708 e 1722 às fls 180 e 02), respectivamente, a Malharia Pilboy Ltda, sociedade comercial, CGC nº 60.486.230/0001-34, com séde na Capital do Estado de São Paulo, transmitiu "parte ideal" de 14% (quatorze por cento) que possuía no imóvel acima matriculado à COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ, sociedade anônima, CGC nº 61.082.962/0001-21, com séde na Capital do Estado de São Paulo.-Valor não declarado.-Condições:-As das Escrituras.-ITBI guias nºs 1418094-1 e 1418097-6.-Custas:-4 associações Cr$.23,20; C.P.C.Cr$.29,00; serventia Cr$..... 841,00; total Cr$.893,20.-Dou fé.-A Funcionária Juramentada:-

R-3-22.019 -18 de outubro de 1.990.-Prot.96.157.-Consoante Escritura Pública de Compra e Venda e Cessão, datada de 30.12.1982, em notas da Tabeliã Designada Alice Matchil Machado, do 2º Ofício de Notas desta cidade de Umuarama-Pr, (Livro 65-N, fls 169), a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, sociedade anônima, com séde na Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento 329, 8º andar, CGC/MF nº 61.082.962/0001-21; VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula, a Sra.CLEONICE ALVES DO NASCIMENTO,do lar, residente nesta cidade de Umuarama-Pr, CPF nº 412.706.499-49, casada pelo regime de comunhão de bens com o Sr.FRANCISCO JOÃO DO NASCIMENTO,brasileiros.-Comparecem como anuentes cedentes, Newton Modesto D'Avila e s/m

-segue no verso.-.-.-.-.-.

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: PJDTF ARBKR ZEUBS MYJ2K

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 76.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
17/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0010366-43.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 45.1 - Assinado digitalmente por Elaine Magalhaes Souza Vasconcellos:84941588991
19/04/2024: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: Certidão

Verso da Ficha N.o 01 da matrícula nº 22.019,Livro 02-Registro Geral.-

Marisa Monteiro D'Avila, brasileiros,casados, residentes em Cruzeiro do ** Oeste-Pr, CPF nº 117.310.019, ele funcionário público estadual, ela do lar Valor:-Da outorgante vendedora aos anuentes cedentes Cr$.40,00 (quarenta * cruzeiros), da época. Dos anuentes cedentes a outorgada compradora Cr$.... 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), da época.-Condições:-As da Escritura. Distribuída sob nº 2444/89.-ITBI guia nº 2937854-3.-CRS/IAPAS nº 664403,ex pedido em 03.03.1982, pela agência desta cidade, em nome da vendedora.-Cus tas:-4 associações Cr$.23,20; C.P.C.Cr$.246,50; serventia Cr$.1.203,50.-** Dou fé.-A Funcionária Juramentada:-

R-04/M-22.019 - Protocolo nº 257.918 datado 09 de abril de 2024, no livro 1-Y. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora datado de 05 de abril de 2024, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. Marcelo Pimentel Bertasso, da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Umuarama-PR, extraído do processo nº 0010366-43.2023.8.16.0173 de Execução Fiscal; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como exequente: MUNICÍPIO DE UMUARAMA/PR; e como executadOS: CLEONICE ALVES DO NASCIMENTO e ESPÓLIO DE FRANCISCO JOAO DO NASCIMENTO. Valor da causa: R$ 9.747,38 (nove mil, setecentos e quarenta e sete reais e trinta e oito centavos). Deixou de recolher o FUNREJUS de acordo com o artigo nº 555, do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná. Emolumentos: 378,00 VRC = R$ 104,71; Fundep: R$ 5,2355; Iss: R$ 2,6177; Selo: R$ 8,00 - não recebidos. Valores informados à 2ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, através do Ofício nº 496/2024 expedido por esta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 15 de abril de 2024. vbco/acb. Selo digital: SFRI2.x5kHv.Cr3WV-tZZIz.1226q. A Oficia!. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com o original, composta de 01 ficha(s).
Umuarama-PR, 19 de abril de 2024.
O referido é verdade e dou fé.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.eJrrP.C5IPa
Kh6M5.1226q
https://selo.funarpen.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDTF ARBKR ZEUBS MYJ2K

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: PJ6V5 AW3MS U6MRE VHVMB