

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.929 – 05/2026

Descrição: UNIDADE RESIDENCIAL Nº 01 DO CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL VENEZA COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE
138,77M² - ARAPONGAS/PR – MATRÍCULA Nº 22.299

Autos: 0007740-52.2020.8.16.0045



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





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	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Unidade residencial nº 01, do Condomínio Residencial Veneza com área total construída de 138,77m². Localizado na Rua Vireo Verde, 52, Parque Veneza, Arapongas/PR. Matrícula nº 22.299.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 434.000,00

(Quatrocentos e trinta e quatro 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 Arapongas.

O avaliador esteve no local no dia 24 de abril de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na ocasião da diligência ninguém se encontrava no imóvel, portanto não foi possível verificar o seu interior.

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 – Sobrado em condomínio.

3.2 Descrição técnica do bem

Unidade residencial nº 01 do Condomínio Residencial Veneza, com área privativa de 103,17m², área de garagem de 35,60m² e área total construída de 138,77m², fração ideal do terreno de 19,070%, localizado na Rua Vireo Verde, 52, Bairro: Parque Veneza, Arapongas/PR.

Número da Matrícula: Nº 22.299 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAPONGAS

Cadastro: 321737

Inscrição Imobiliária: Nº 01.11.0004.0156.001

Localização: Latitude: 23°24'1.67"S / Longitude: 51°26'27.37"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Arapongas é um município brasileiro no interior do estado do Paraná, Região Sul do país. Situa-se na Região Metropolitana de Londrina Mesorregião do Norte Central Paranaense, localizando-se a uma distância de 380 quilômetros da capital do estado, Curitiba. Ocupa uma área de aproximadamente 382,215 km² e sua população, conforme estimativas do IBGE de 2020, era de 124.810 habitantes, sendo o décimo sexto município mais populoso do Paraná e segundo mais populoso da Região Metropolitana de Londrina.



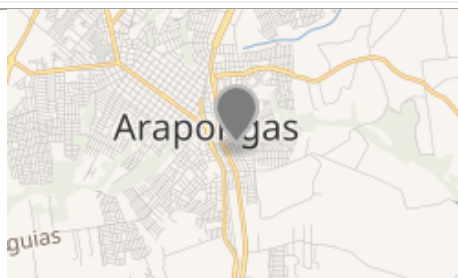


Arapongas	
<u>Município do Brasil</u>	
	
Igreja Matriz de Arapongas	
Símbolos	
	
<u>Bandeira</u>	<u>Brasão de armas</u>
<u>Gentílico</u>	araponguense
Localização	
	
Localização de Arapongas no Paraná	





Localização de Arapongas no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Arapongas

<u>Coordenadas</u>	23° 25' 08" S, 51° 25' 26" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Londrina
<u>Municípios limítrofes</u>	Rolândia, Apucarana, Londrina e Sabáudia
<u>Distância até a capital</u>	380 km

História

<u>Fundação</u>	10 de outubro de 1947
<u>Emancipação</u>	10 de outubro de 1947

Administração

<u>Prefeito(a)</u>	Rafael Cita (PSD, 2025–2028)
--------------------	------------------------------





<u>Vereadores</u>	15
Características geográficas	
<u>Área total IBGE/2019</u>	382,215 km ²
<u>População total (estimativa IBGE/2020)</u>	124.810 hab.
<u>Posição</u>	PR: 16º
<u>Densidade</u>	326,5 hab./km ²
<u>Clima</u>	subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	816 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
<u>CEP</u>	86700-050
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,748 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	BR: 583º PR: 78º
<u>Gini (estatísticas IBGE/2010)</u>	0,466
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$4.295.341,28 mil
<u>Posição</u>	BR: 208º
<u>PIB per capita (IBGE/2018)</u>	R\$35.440,69
<u>Sítio</u>	www.arapongas.pr.gov.br (Prefeitura) www.cmarapongas.pr.gov.br (Câmara)

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) Abordagem por valores específicos:

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 e 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 está 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:

“Unidade Residencial nº 01, do Condomínio Residencial Veneza, construída em dois pavimentos, com a área total privativa de 103,17m², área de garagem 35,60m²,





área total construída 138,77m², fração ideal do terreno, 19,070%, construído sobre o Lote de terras nº 13/14/15, da quadra nº 05, no Parque Veneza, nesta cidade e comarca, com as seguintes medidas e confrontações: "Pela frente, para o Lote 13/14/15-A, por um lado para a rua Vireo Verde, ao fundo com a divisa dos Lotes 10, 11 e 12, pelo outro lado com a unidade 02, até o ponto de partida.""

6.2 Situação

No momento da visita não foi possível verificar se o imóvel se encontra ocupado ou não.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

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 $\leq 30\%$, 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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 434.388,96 (Quatrocentos e trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 434.000,00 (Quatrocentos e trinta e quatro mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 04 de maio de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 495.000,00	115,00	R\$ 4.304,35	Rua Vireo Verde, 52 - Parque Veneza	https://imobiliariabertoni.com.br/imovel/venda/casas/arapongas/parque-veneza/1114
2	R\$ 450.000,00	133,00	R\$ 3.383,46	Rua Vireo Verde, 52 - Parque Veneza	https://www.aspenimoveis.com.br/3183/imoveis/venda-sobrado-3-quartos-parque-veneza-arapongas-pr
3	R\$ 740.000,00	238,00	R\$ 3.109,24	Rua Iraúna - Parque Veneza	https://www.aspenimoveis.com.br/1780/imoveis/venda-casa-3-quartos-parque-veneza-arapongas-pr
4	R\$ 450.000,00	154,00	R\$ 2.922,08	Rua Rolinha Branca - Parque Veneza	https://imobiliariacasabranca.com.br/imovel/venda/casas/arapongas/parque-veneza/1412
5	R\$ 430.000,00	113,00	R\$ 3.805,31	Rua Marreco Ca Ca - Parque Veneza	https://imobiliariacasabranca.com.br/imovel/venda/casas/arapongas/parque-veneza/1229

kronleiloes.com.br 0800 366 1818Documento 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: PJXR9 5EV3Z C26KH 92NBA



ANEXO

GOOGLE EARTH





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: PJXR9 5EV3Z C26KH 92NBA



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

CASA EM CONDOMÍNIO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXR9 5EV3Z C26KH 92NBA



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Unid. Residencial 01 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Vireo-Verde **Nº:** 52 **Complemento:**
Bairro: Parque Veneza **Cidade:** Araçongas **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	495.000,00	115,00	4.304,35	1,00	0,95	0,90	3.680,22
2	450.000,00	133,00	3.383,46	1,00	0,99	0,90	3.014,66
3	740.000,00	238,00	3.109,24	1,00	1,07	0,90	2.994,20
4	450.000,00	154,00	2.922,08	1,00	1,03	0,90	2.708,77
5	430.000,00	113,00	3.805,31	1,00	0,95	0,90	3.253,54

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



Helcio Kronberg

2/8

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):	2.708,77
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.680,22
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	15.651,39
Amplitude total (R\$/m2):	971,45
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	242,86
Média aritmética (R\$/m2):	3.130,28
Mediana (R\$/m2):	3.014,66
Desvio médio (R\$/m2):	269,281000
Desvio padrão (R\$/m2):	363,036804
Variância (R\$/m2) ^ 2:	131.795,721076

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.



Helcio Kronberg

3/8

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 = 1,1611

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5148

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 (%) = 11,60



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° 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) = 2.881,39

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.130,28

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.379,17

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,95

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,95

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) = 2.660,74

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.130,28

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.599,82

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) = 138,77

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.130,28

VALOR TOTAL (R\$) = 434.388,96

quatrocentos e trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



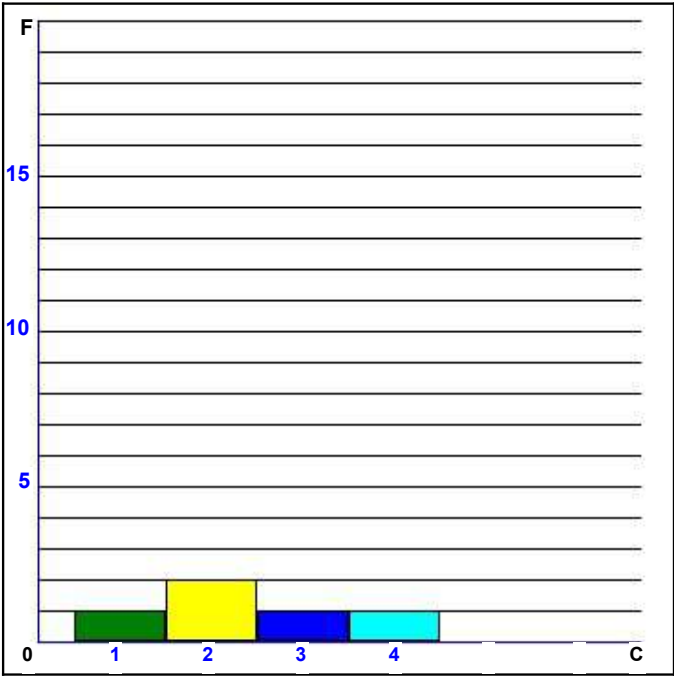
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.708,77	2.951,63	1
2	2.951,63	3.194,49	2
3	3.194,49	3.437,35	1
4	3.437,35	3.680,22	1

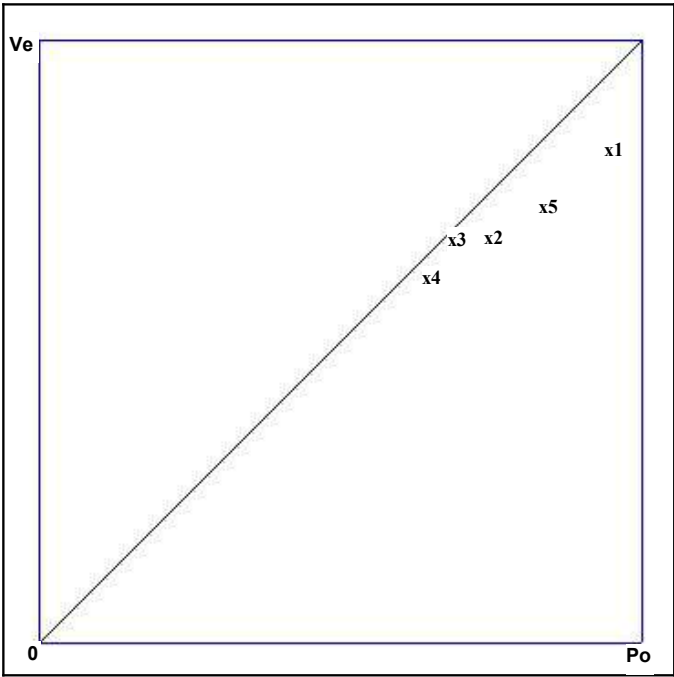


Helcio Kronberg

6/8

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 -	4.304,35	3.680,22	0,85
2 -	3.383,46	3.014,66	0,89
3 -	3.109,24	2.994,20	0,96
4 -	2.922,08	2.708,77	0,93
5 -	3.805,31	3.253,54	0,85

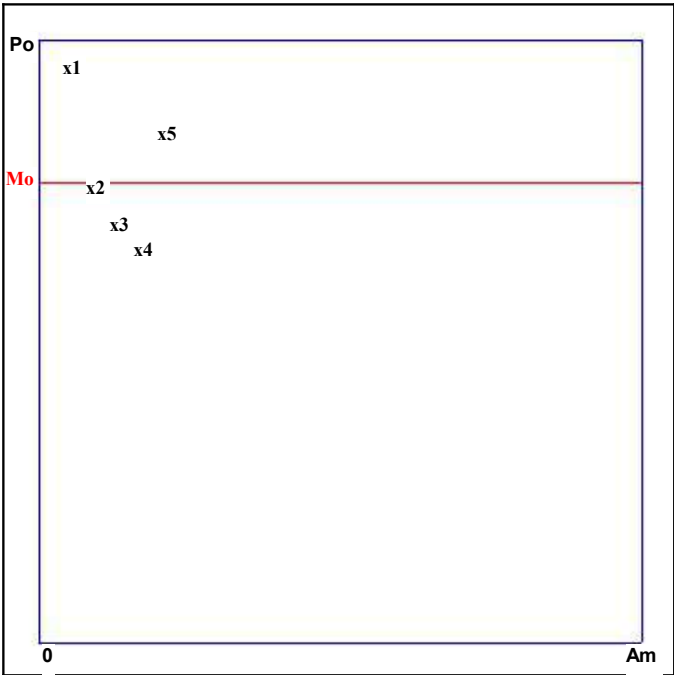


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

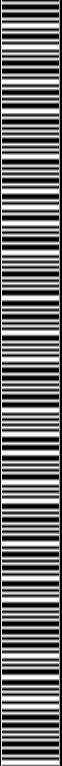


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.504,89

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.304,35	799,460	22,81
2 -	3.383,46	121,429	3,46
3 -	3.109,24	395,644	11,29
4 -	2.922,08	582,810	16,63
5 -	3.805,31	300,422	8,57

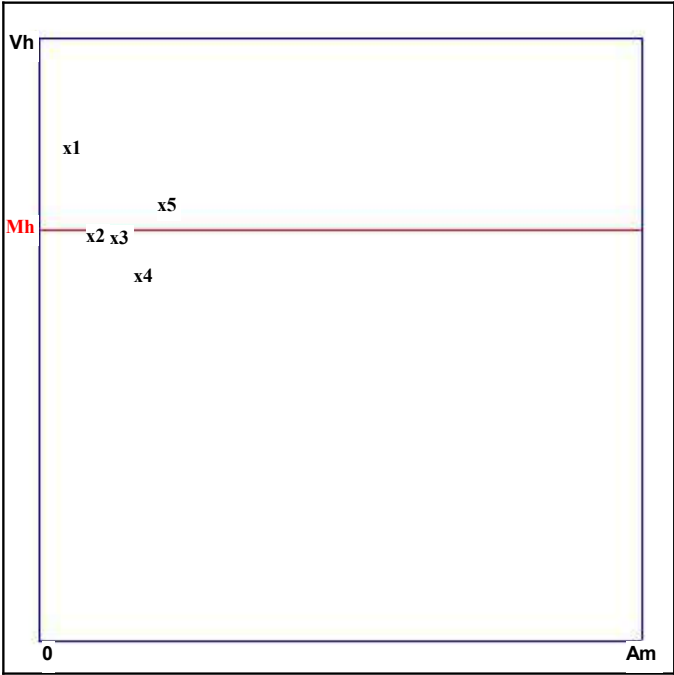


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.130,28

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.680,22	549,940	17,57
2 -	3.014,66	115,616	3,69
3 -	2.994,20	136,076	4,35
4 -	2.708,77	421,511	13,47
5 -	3.253,54	123,262	3,94

Data: 04/05/2026 _____
Helcio Kronberg

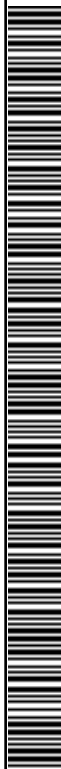
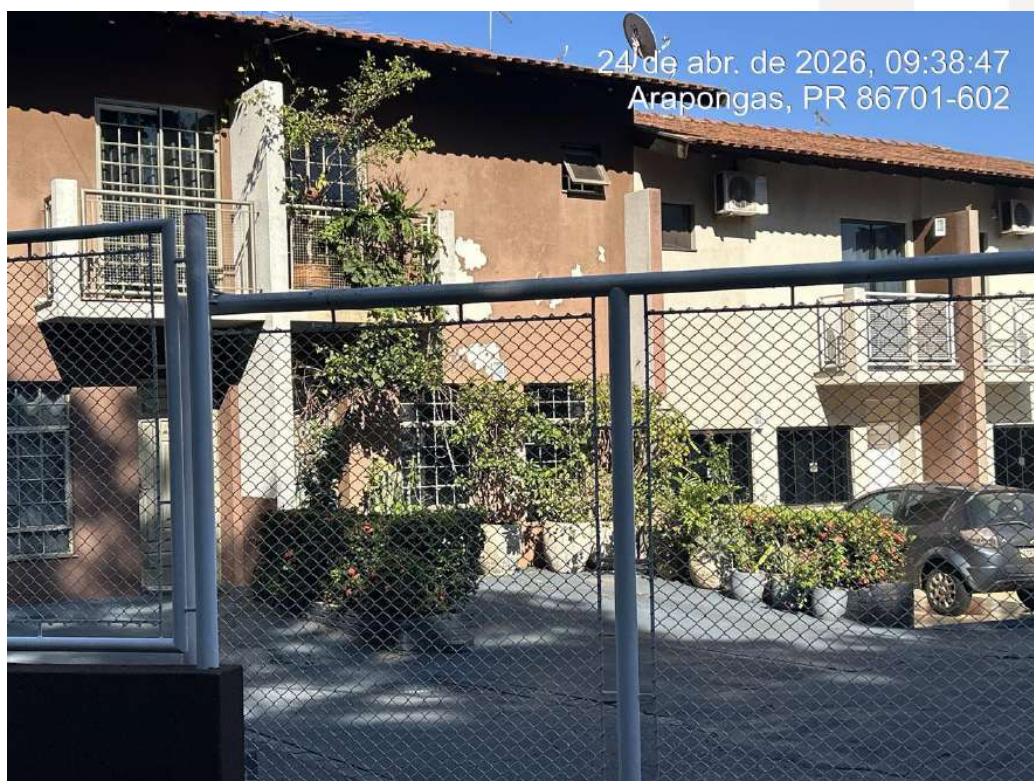


ANEXO

FOTOS















ANEXO CROQUI





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: PJXR9 5EV3Z C26KH 92NBA



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXR9 5EV3Z C26KH 92NBA



IPTU e Taxas 2026		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS	
IMP.PREDIA1224,94		DADOS CADASTRAIS	
IMP.TERR.0,00		INSCRIÇÃO01.11.0004.0156.001	CADASTRO ATUAL321737
CONT.ILUM.PUBL.0,00		VALOR VENAL TERRENO11.676,64	VALOR VENAL DO PRÉDIO110.817,69
COL.LIXO322,95		VALOR VENAL TOTAL122.494,33	ÁREA DO LOTE1.094,55
Aliquota Territ.: 0,00	Aliquota Pred.: 1,00	ÁREA UNIDADE CONSTRUÍDA139,00	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA728,78
TOTAL LANÇADO1.547,89		DESTINAÇÃOResidência	ESTRUTURAAlvenaria
Endereço de Correspondência JOAO FARIAS CPF/CNPJ: 235.401.339-68 ENDEREÇO: RUA BICO-DE-LACRE, Nº 325 BAIRRO: VL APARECIDA CIDADE: ARAPONGAS - PRCEP: 86.707-360		Responsável: JOAO FARIAS CPF/CNPJ: 235.401.339-68	
Endereço do Imóvel ENDEREÇO: RUA VIREO-VERDE, Nº 52 BAIRRO: PQ VENEZA QUADRA: 005LOTE: 13/14/15 COMPLEMENTO: L-13/14/15 SOB-01 EDIFÍCIO:BLOCO:APTO:			

RECIBO DO SACADO		
IPTU e Taxas	Vencimento01/04/2026	
Sacado: - 42676 JOAO FARIAS - CPF/CNPJ: 235.401.339-68		
Nosso Número14/260000002039907-6		
Agência/ Cód do Beneficiário0380/062263-0	Número do Carnê2039907	
Lançamento210111	Ano2026	
Parcela1	Cadastro321737	
Processamento210111/2026	Quadra005	Lote13/14/15
Numero Documento32505585		
BairroPQ VENEZA		
(=) Valor Documento169,00		
(-) Descontos / Abatimentos		
(+) Mora / Multa		

Beneficiário:
MUNICÍPIO DE ARAPONGAS - CNPJ: 76.958.966/0001-06

CAIXA 104-0 10490.62266 30260.100042 00203.990783 1 14030000016900					
Local de Pagamento					Vencimento
EM TODA A REDE BANCÁRIA E SEUS CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE					01/04/2026
Cedente					Agência/Cód. Cedente
MUNICÍPIO DE ARAPONGAS - CNPJ: 76.958.966/0001-06 RUA: GARÇAS, Nº 750, CENTRO, ARAPONGAS - PR					0380/062263-0
Data da Emissão	Número do Documento	Espécie Doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número
01/04/2026 17:35	32505585	OU	N	01/04/2026	14/260000002039907-6
Uso do Banco	Carteira	Moeda	Valor da Moeda		(=) Valor do Documento
	RG	R\$			169,00
Instruções (texto de responsabilidade do cedente) *** NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO *** PARA REEMITIR O BOLETO CORRIGIDO ACESSE O SITE DO MUNICÍPIO OU DIRIJA-SE ATÉ O DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO DA PREFEITURA. ATENÇÃO : O tempo de registro do carnê após a sua emissão pode levar até 10 minutos sendo necessário aguardar esse tempo para efetuar o pagamento. Cadastro Imobiliário: 321737 PARCELA 1/10Finalidade: IPTU e Taxas					(-)Descontos/Abatimentos
					(-) Outras Deduções
					(+) Mora / Multa
					(+) Outros Acréscimos
PAGUE COM PIX: Sacado JOAO FARIAS CPF/CNPJ: 235.401.339-68 RUA BICO-DE-LACRE, Nº 325 Bairro: VL APARECIDA CEP : 86.707-360					11,33
					2,87



Ficha Compensação/Autenticação Mecânica



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Arapongas - Paraná

Matrícula nº 22.299
11 de julho de 2005

Ficha nº 01

IMÓVEL:- Unidade Residencial nº 01, do Condomínio Residencial Venezia, construída em dois pavimentos, com a área total privativa 103,17 m², área de garagem 35,60 m², área total construída 138,77 m², fração ideal do terreno, 19,070%, construído sobre o Lote de terras nº 13/14/15, da quadra nº 05, no Parque Venezia, nesta cidade e comarca, com as seguintes divisas e confrontações:- "Pela frente, para o Lote 13/14/15-A, por um lado para a rua Vireo Verde, ao fundo com a divisa dos Lotes 10, 11 e 12, pelo outro lado com a unidade 02, até o ponto de partida". Matrícula Anterior nº 18.225, deste ofício.- **PROPRIETÁRIOS: JOÃO FARIAS**, aposentado, portador da CLRG.614.939-PR, CPF.235.401.339-68 e sua mulher **NEUZA VELOSO FARIAS**, do lar, portadora da CLRG.5.780.491-2-PR, CPE.878.361.499-00, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente a lei 6515/77, aos 13.05.1963, residentes e domiciliados à Rua Anhumas, 272, nesta cidade de Arapongas-PR. Dou fé.

Av.-1 - Matrícula nº 22.299 - Protocolo nº 156.580 em 26/09/2024 - Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebida em 26/09/2024, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), Protocolo de Indisponibilidade 202409.2610.03603967-IA-890, Processo nº 00077405220208160045, emitida pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Arapongas/PR, **procedo a presente averbação para constar o decreto de INDISPONIBILIDADE de bens contra João Farias, CPF.235.401.339-68**, conforme prova referida ordem. Custas, impostos e taxas diferidas a receber: Emolumentos: 630,00 VRC = R\$.174,51. Funrejus R\$.43,62. ISSQN R\$.4.3628. Fundep R\$.8.7255. O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 04 de outubro de 2024. (a)

Márcio Toni Soares Cabral-Escrevente Juramentado.

SFRILRJxxP3pjXo-Wwbed.1515q

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSE3 PKKTD 78B8R 62VAU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXR9 5EV3Z C26KH 92NBA