

KRON
LEILÕES

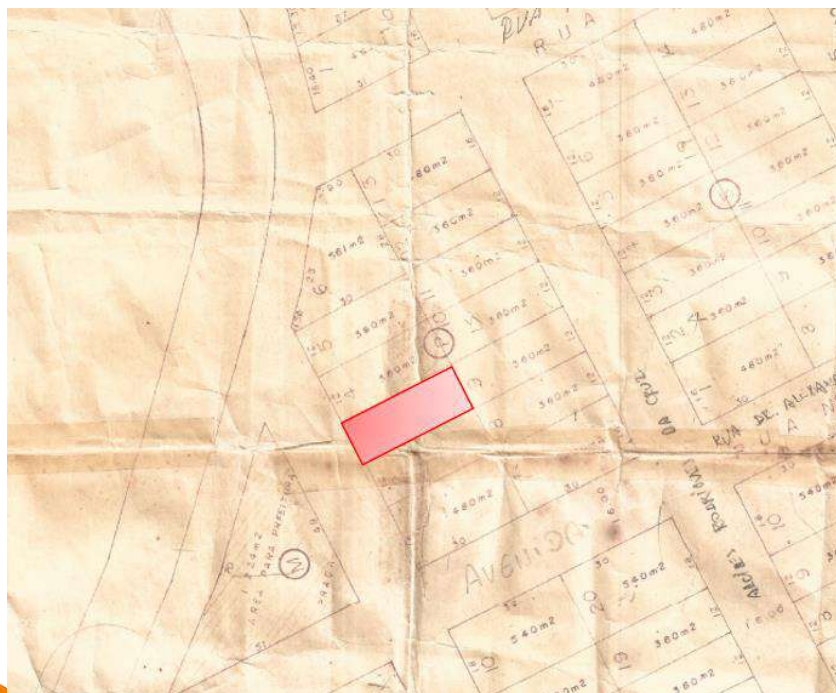


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.779 – 03/2026

**Descrição: LOTE URBANO Nº 03 DA QUADRA “P” COM
ÁREA DE 360,00M² - SEM BENFEITORIAS – LOTEAMENTO
SÃO JOÃO – CONTENDA/PR.**

Autos: 000151-65.2006.8.16.0185





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
10	ENCERRAMENTO	12

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Terreno – Matrícula nº 11.239 – Cartório de Registro de Imóveis da Lapa/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: janeiro de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 158.000,00

(Cento e cinquenta e oito 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 Contenda/PR.

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 sem benfeitorias.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 03 da Quadra “P” do Loteamento Jardim São João, em meio de quadra, plano, de formato regular, medindo 12,00 metros de frente por 30,00 metros e fundos, área total de 360,00m², sem benfeitorias e localizado na Rua José Ferreira da Silva, 1154 – Jardim São João – Contenda/PR.

Número da Matrícula: 11.239 – Cartório de Registro de Imóveis da Lapa/PR

Cadastro: 2278

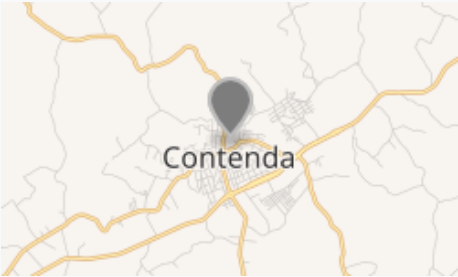
Localização: Latitude: -25.669938° / Longitude: -49.521278°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Contenda é um município brasileiro do estado do Paraná, situado na Região Metropolitana de Curitiba com uma área de pouco menos de trezentos quilômetros quadrados. Sua população, segundo dados do censo demográfico do Brasil de 2022, é de 19.128 habitantes.





	
Brasão de armas	
Gentílico	Hino contendense
	
Wikimedia © OpenStreetMap Mapa de Contenda	
Coordenadas: 25° 40' 33" S, 49° 32' 06" O	
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Curitiba
Municípios limítrofes	Araucária , Balsa Nova , Lapa , Mandirituba , Quitandinha
Distância até a capital	46 km ^[1]
Fundação	1951 (75 anos)
Governo	
• Prefeito(a)	Antônio Adamir Digner (Mostarda) ^[2] (UNIÃO ^[3] , 2021–2024)
• Vereadores	9
Área	
• Total ^[4]	299,037 km²
Altitude ^[5]	908 m
População	
• Total (censo 2022) ^[6]	19 128 hab.
Densidade	64 hab./km²
Clima	subtropical (Cfb) ^[7]



Fuso horário	-3 (UTC-3)
CEP	83730-000
IDH (PNUD/2010) ^[8]	0,681 — <i>médio</i>
Gini (2010) ^[9]	0.4787
PIB (IBGE/2008 ^[10])	R\$ 141 791,72 mil
• Per capita (IBGE/2020 ^[10])	R\$ 23 892,21
Sítio	contenda.pr.gov.br/ (Prefeitura) camaracontenda.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 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:

“Lote sob nº 3, da Quadra “P”, do Loteamento denominado Jardim São João, de terreno urbano, situado no lugar Ilha, da cidade de Contenda, Município de mesmo nome, nesta Comarca, lote esse, sem benfeitorias e com a área de 360,00m², e medindo 12,00 m de frente para a Rua Número Três do loteamento, por 30,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e tendo na linha de fundos 12,00m e tendo as seguintes confrontações de quem da rua olha para o imóvel: lado direito com o lote número 2, lado esquerdo com o lote 4 e fundos com o lote 9.”

6.2 Situação

O imóvel encontra-se desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

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 e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 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 possuem 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\$ 158.274,00 (Cento e cinquenta e oito mil, duzentos e setenta e quatro reais).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 158.000,00 (Cento e cinquenta e oito mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 12 (doze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de março de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 250.000,00	495,00	R\$ 505,05	Rua José Dorival Valter - São João	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-contenda-jardim-sao-joao-495m2-RS250000/id-26317296/
2	R\$ 380.000,00	1440,00	R\$ 263,89	Rua Valeria Baumel - São João	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-contenda-jardim-sao-joao-1440m2-RS380000/id-18150158/
3	R\$ 390.000,00	885,00	R\$ 440,68	Rua Leonor Pacheco dos Anjos x Rua Ernesto da Silveira - São João	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-contenda-2935664906.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3
4	R\$ 450.000,00	780,00	R\$ 576,92	Avenida Eleutério de Souza Padilha, 974 - São João	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3038492/terreno-venda-contenda-pr-jardim-sao-joao?
5	R\$ 170.000,00	390,00	R\$ 435,90	Rua José Dorival Valter, 460	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3311872/terreno-venda-contenda-pr-jardim-planalto

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: PJ6TY LGT3L FM72R 8SPQK



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: PJ6TY LGT3L FM72R 8SPQK



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6TY LGT3L FM72R 8SPQK



$$\frac{1}{8}$$

1) Ident: Terreno	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua José Ferreira da Silva		Nº: 1154	Complemento:
Bairro: São João	Cidade: Contenda	Estado: Paraná	

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

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

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 6.0 - 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):	395,68
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	514,04
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.198,27
Amplitude total (R\$/m2):	118,36
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	29,59
Média aritmética (R\$/m2):	439,65
Mediana (R\$/m2):	416,04
Desvio médio (R\$/m2):	42,983719
Desvio padrão (R\$/m2):	51,740329
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.677,061631

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 6.0 - 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 = 0,8500

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4377

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 (%) = 11,77



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 6.0 - 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) = 404,18

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 439,65

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 475,13

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,07

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,07

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) = 373,71

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 439,65

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 505,60

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) = 360,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 439,65

VALOR TOTAL (R\$) = 158.274,00

cento e cinquenta e oito mil, duzentos e setenta e quatro reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



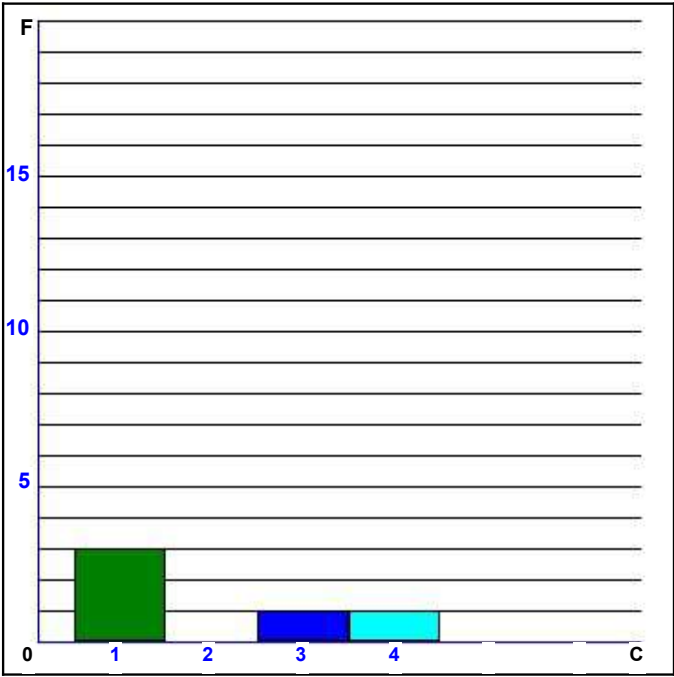
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	395,68	425,27	3
2	425,27	454,86	0
3	454,86	484,45	1
4	484,45	514,04	1

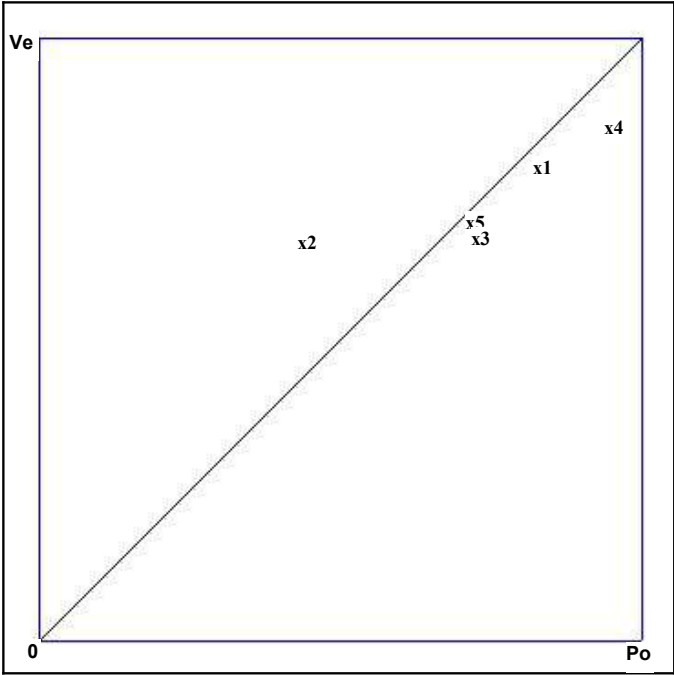


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 6.0 - 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 -	505,05	472,73	0,94
2 -	263,89	395,68	1,50
3 -	440,68	399,78	0,91
4 -	576,92	514,04	0,89
5 -	435,90	416,04	0,95

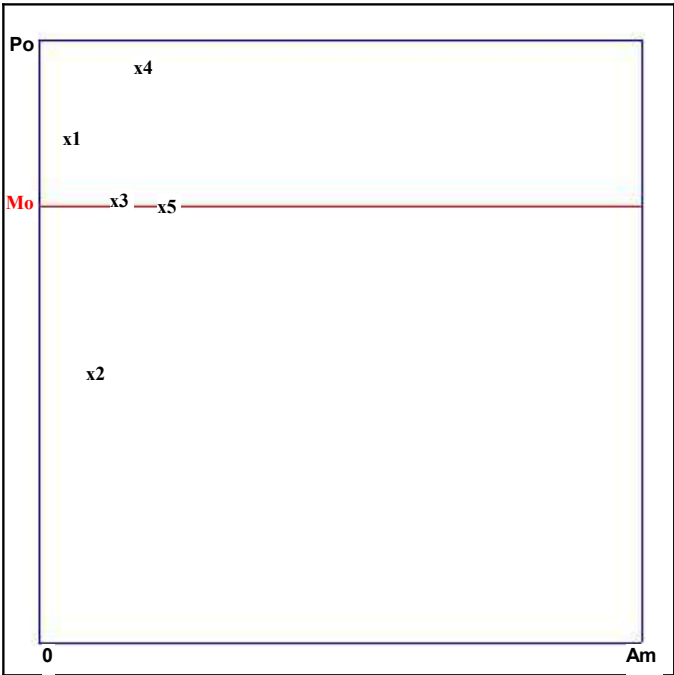


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 444,49

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	505,05	60,563	13,63
2 -	263,89	180,599	40,63
3 -	440,68	3,810	0,86
4 -	576,92	132,436	29,80
5 -	435,90	8,590	1,93

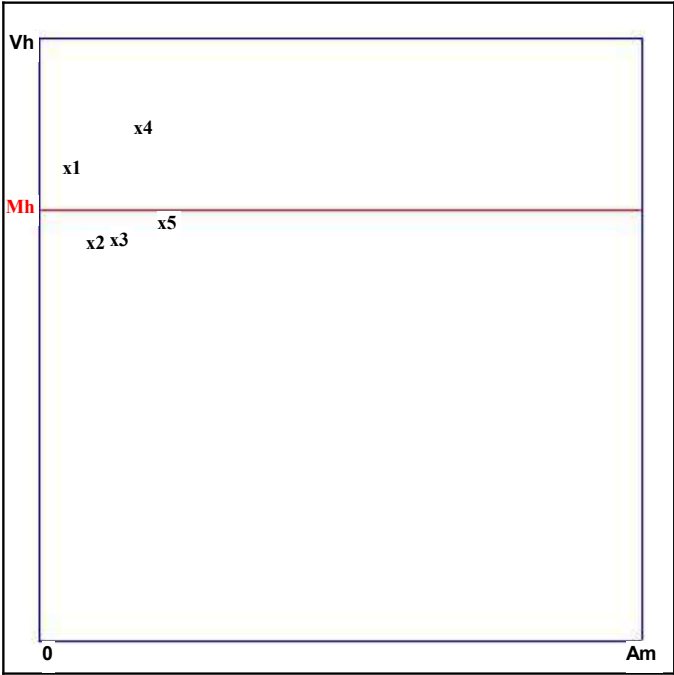


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 439,65

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	472,73	33,074	7,52
2 -	395,68	43,978	10,00
3 -	399,78	39,870	9,07
4 -	514,04	74,385	16,92
5 -	416,04	23,611	5,37

Data: 05/03/2026 _____

Helcio Kronberg



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: PJ6TY LGT3L FM72R 8SPQK



ANEXO DOCUMENTAÇÃO



CAD- 2278

CERTIDÃO DE
PRÓPRIEDADE
REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua São dos Campos Gerais, 72
TITULAR:
AUGUSTO ALVES GUIMARÃES
CPF: 002851109-78
LAPA PARANÁ

"LIVRO NÚMERO DOIS"

REGISTRO GERAL

Matrícula N.º 11.239.

FICHA
01.

CNM 083683.2.0011239-83

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- LOTE SOB NÚMERO 3 (TRÊS), da QUADRA "P", do Loteamento denominado "JARDIM SÃO JOÃO", de terreno urbano, situado no lugar "ILHA", da cidade de Contenda, Município do mesmo nome, nesta Comarca. - lote esse, sem benfeitorias e com a área de 360,00 m2 (TREZENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS), e medindo 12,00 m. (DOZE METROS) de frente para a Rua Número TRÊS (3) do Loteamento, por 30,00 m. (TRINTA METROS) de extensão, da frente aos fundos e em ambos os lados e tendo na linha de fundos 12,00 m. (DOZE METROS) e tendo as seguintes confrontações, de quem da rua olha para o Lote:- Lado direito, com o Lote Número 2 (DOIS), lado esquerdo, com o Lote 4 (QUATRO) e fundos, com o Lote Nº. 9 (NOVE). - PROPRIETÁRIOS:- JOÃO PEDRO MENDES DE PAULA, do comércio (CI-RG Nº. 293.173-PR) e sua mulher, D^{sa}. LADYSLAVA KLENK DE PAULA, do lar (CI-RG Nº. 638.074-PR), brasileiros, casados, inscritos no CPF/MF sob nrs. 002 533 089/68 e 274 634 199/91, respectivamente, residentes e domiciliados em Curitiba, Capital do Estado, à Rua Brasília Itiberê nº. 784. - REGISTRO ANTERIOR:- Número 01 (HUM), feito na Matrícula Nº. 4.529, fichas Um a Cinco, do Registro Geral, deste Cartório. - AGS/. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. - LAPA, em 14 de OUTUBRO de 1.985. O OFICIAL:-

R.01/11.239. PROTOCOLO Nº. 21.608, de 14-OUTUBRO-1985:-

ALIENAÇÃO:- Registra-se, a saber:- ADQUIRENTE:- VALDECIR HITNER PADILHA, brasileiro, solteiro, menor, estudante, (portador da CI-RG Nº. 4.126.808-5/Pr), o qual foi representado no ato contratual, por seu pai, de cujo CPF/MF Nº. 169 698 559/53 é dependente, - Sr. SILVIO HITNER PADILHA, brasileiro, casado, lavrador, portador da CI-RG Nº. 968.098-PR, ambos domiciliados e residentes à Rua Major Sizino, nº. 312, em Curitiba. - TRANSMITENTES:- Os proprietários, já identificados e qualificados na Matrícula acima, - tendo o varão representado a mulher, como seu bastante procurador. - TÍTULO DE TRANSMISSÃO, FORMA, DATA, ETC.: - Compra e Venda, conforme Escritura Pública, lavrada em data de 08 de AGOSTO de 1.985, às fls. 188 do Livro Nº. 79 (Escrituras), nas Notas do Tabelião do Distrito Judiciário de Tatuquara, Comarca de Curitiba, Sinval Zaidane Lobato Machado, mediante as Certidões Negativas de praxe, exceto a CND da Previdência Social, visto os transmitentes não estarem a ela vinculados como empregadores ou como produtores rurais e portanto isentos das obrigações criadas pelo Decreto-Lei Nº. 1.958, de 9.9.1982, e mediante ainda, o pagamento de Cr\$.24.000 de sisa, na quantia digo, em data de 29 de Agosto de 1.985, conforme GR-4-ITBI visada pelo Agente Fiscal de Contenda, Carlos D. Assumpção e cujo pagamento foi autenticado mecanicamente pela Agência do BANESTADO de Contenda, cuja GR foi apresentada a este Ofício, nos termos da Escritura, - e tendo dita sisa sido paga sobre a estimativa fiscal de Cr\$.1.200.000 dada ao imóvel alienado. - A DSOI será expedida pelo Tabelião. - VALOR: Cr\$.500.000 (QUINHENTOS MIL CRUZEIROS), com plena e geral quitação e respondendo os transmitentes pela evicção legal. - CONDIÇÕES:- Puro e Simples. - REGISTRO DO DISTRIBUIDOR: Nº. 1.288/85. -

Segue no verso

Matrícula Nº. 11.239.

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: PJVV9 VAALS C5L57 4HU5R

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: PJ6TY LGT3L FM72R 8SPQK



CNM 083683.2.0011239-83

Continuação

Cota:- Reg. Cr\$.140.137, sendo Cr\$.23.356 ao FUNDO PENITENCIÁRIO ESTADUAL, Cr\$.110.942 à SERVENTIA DE JUSTIÇA e Cr\$.5.839 à OFC. - AGS/. - (Custas conforme as alíneas XVII e XVIII, da Tabela, do Regimento de custas, - visto haver também o R.01/11.240). - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. - LAPA, em 14 de OUTUBRO de 1.985. - O OFICIAL:-

=====

AV.03/11.239 - PROTOCOLO Nº.63.771, de 13/ABRIL/1.989:-

ALIENAÇÃO:- O lote havido na forma do R.01 retro, e cadastrado sob nº.01.04.015.0094.001.577, foi alienado como se registra. - **ADQUIRENTE:-** SERGIO LUIZ DE ALMEIDA SANTOS, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens com MARIA DE LOURDES SANTOS, do comércio, portador da CING nº.3.082.782-1 Pr, e CPF nº 394.633.209-97, residente e domiciliado a rua 14 de Novembro nº 100 em Contenda, nesta Comarca. - **TRANSMITENTE:-** VALDECIR HILNER PADILHA, brasileiro, solteiro, emancipado, estudante, portador da CING nº.4.126.808 5 Pr e CPF nº. 752 589 949 53, residente e domiciliado a rua Jorge Mansur, Araucária Pr. - **TÍTULO:** Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública, lavrada em data de 30 de janeiro de 1.989, às fls.104 do Livro nº.31 do Tabelionato de Contenda, nesta Comarca, mediante a apresentação das negativas de Onus reais e Municipal e com dispensa pelas partes das demais negativas e com as declarações de Lei. - Foi pago o ITBI na quantia total de R\$8.800(em conjunto com outro lote adquirido no mesmo instrumento), conforme GR-4, autenticada em data de 30/01/89. - A DOI a SRF foi expedida pelo Tabelionato. - **VALOR:-** R\$200.00 (DUZENTOS CRUZADOS NOVOS), com plena e geral quitação. - **CONDIÇÕES:-** Puro e simples. - Cota Registro R\$8.12,97 sendo a OFC R\$2.05 e a Serventia R\$10.92. - RD. nº. 321/89. - ACP. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. LAPA, PR, 13 DE ABRIL DE 1.989. - O EMP. JURAMENTADO:-

=====

AV.03/11.239 - PROTOCOLO Nº.63.330, de 19/JULHO/2.001:-

PACTO ANTENUPICIAL:- Averba-se, a requerimento do interessado o qual instruiu com Certidão de casamento e do Registro do Pacto Antenupcial, que a Escritura de Convenção Antenupcial do casal Sergio Luiz de Almeida Santos e Maria de Lourdes Santos, foi registrada neste Ofício, sob o nº.2.507, Livro nº.3-Auxiliar e, ainda que o casamento dos mesmos foi celebrado em data de 25/10/80, sob o termo nº.279, fls.267, do Livro B-12, do Cartório Distrital do Município de Contenda, desta Comarca; onde os mesmos adotaram o Regime da Comunhão Universal de bens. - Cota - Av.20.00 VRC (R\$1.50). - O referido é verdade e dou fe. Lapa, Pr, 19 de Julho de 2.001. - O Oficial:-

=====

R.04/11.239 - PROTOCOLO Nº.63.330, de 19/JULHO/2.001 -

ADJUDICAÇÃO:- Nos termos da Carta de Adjudicação, passada em data de 21 de novembro de 1.996, pelo Juízo de Direito desta Comarca, dos Autos sob nº.77/95 da Carta Precatória oriunda dos Autos nº.61.063 de Execução de Título Extrajudicial, digo, nº.61.063 do Juízo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca, de Curitiba Pr. - da Execução de Título Extrajudicial, promovida por Objetiva Administradora de Consórcios S/C Ltda, contra o devedor Sergio Luiz de Almeida Santos, - " o imóvel constante da matrícula, foi Adjudicado à OBJETIVA ADMINISTRADORA DE CONSÓR-

Ficha nº.02.-

Matrícula Nº 11.239. -

Continuação

CIOS S/C LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na / Av. Sete de Setembro, nº.3.293, s/loja - em Curitiba PR, inscrita no CNPJ/ME sob o nº.79 197 976/0001-56, - pelo valor de R\$.3.000,00 (TRES MIL REAIS), conforme o constante do Laudo de avaliação e Autos negativo de Praça e Arrematação e Auto de Adjudicação.- Foi pago o ITBI "Inter-vivos", na quantia de R\$.60,00, conforme DAM autenticada mecanicamen-to em data de 17/07/01 e, tendo sido apresentada ainda, a este Ofício a Certidão Negativa Municipal, nº.076/01, passada pelo Setor de Tribu-tação Municipal, da Prefeitura de Contenda, desta Comarca, datada de 10/07/2001.- Isento de Funrejus.- Cota - Regtº. 1.260,00VRC (R\$.94,50) O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 19 DE JULHO DE 2.001.- O OFI-CIAL:- *[Assinatura]*

AV.05/11.239 - PROTOCOLO Nº.80.851, DE 03/MARÇO/2.008:- ARRECADAÇÃO DE BENS:- Averba-se, a ARRECADAÇÃO DOS BENS, do R.04/11.239 retro e supra, em consonância com o disposto no Auto de Arrecadação e Avaliação, onde o bem arrecadado se encontra enumerado sob nº.5 b, Título 5 - IMÓVEIS, - Auto esse que, datado de 8 de maio de 2007, representa, no momento, as fls.1351 a 1355, dos autos 2.247/2006, em curso no Cartório da 1ª. Vara da Fazenda Pública, em Curitiba PR (FALÊNCIA DE OBJETIVA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/C LTDA). Reforça a feitura deste averbamento, a determinação contida em Ofício nº.1698/2007, de lavra do Dr. Marcel Guimarães Rotoli de Macedo, Juiz de Direito da supra enunciada Vara da Fazenda Pública, Do auto de Arrecadação e Avaliação, quando da identificação do imóvel (5 - IMÓVEIS - nº.5 b), consta, textualmente, como último período: "Obs: A adjudicação constante do R.04 desta matrícula, está sub judice, podendo ser confirmada ou anulada oportunamente". ADENDO: a documentação supracitada, de mister para a feitura do presente ato, se acha arquivada neste Serviço Registrador, no arquivo de arrecadações literais. O referido é verdade e dou fé. Lapa, PR, 28 de março de 2.008. O Escrevente:- *[Assinatura]* (Divonir Pierin Bill). Cota: Av. 60,00 VRC (R\$.6,30).

AV.08/11.239 - PROTOCOLO Nº 134.387, DE 28/JUNHO/2023:- AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:- Procede-se esta averbação nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202306.2815.02781842-IA-880, Processo nº 00008862519938160001. Origem: 6ª Vara Cível de Curitiba PR, obtido na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Provimento 39/2014 do CNJ), fica INDISPONÍVEL, o Imóvel da presente Matrícula em nome de Objetiva Administradora de Consórcios S/C Ltda (CNPJ/ME nº 79.197.976/0001-56). Averbação esta efetuada de acordo com o Artigo 14, §3º do referido Provimento e Artigo 247 da Lei nº 6.015/73. Sendo que as custas da Averbação, selo, Certidão, ISS, Fundep e Funrejus (25%), na quantia total de R\$.209,23, para final do processo, conforme determina o Ofício Circular nº.19/2018 (sej nº.0057578-49.2017.8.16.8000), da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 30 DE JUNHO DE 2023. O OFICIAL:- *[Assinatura]* (Iwayr Machado). Cota: Av. 630,00 VRC R\$ 154,98 - ISS R\$ 7,75 - FUNDEP R\$ 7,75 - SELO R\$ 8,00. SFRJL.RJKpP. RoaG8-GUu0Z.F564q

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRJZ.V57xv.3bcM2
Kw5fd.F564q
<https://selo.funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LAPA - PARANÁ
CERTIFICO a autenticidade desta,
como provinda de original arquivado
nesta serventia.
O referido é verdade: dou fé.
Lapa, 04 de setembro de 2024.-
Iwayr Machado - Oficial - Certidão assinada digitalmente

Certidão
Lapa - com Arquivo R\$ 12,40
Certidão de Imóvel Tipo R\$ 24,50
SELO R\$ (FUNARPEN) R\$ 8,00
SELO R\$ (FUNARPEN) R\$ 8,00
Funrejus R\$ 12,75
Iss R\$ 2,50
Fundep R\$ 2,50
TOTAL R\$ 60,50

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

Segue no verso

CNM 083683.2.0011239-83

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: P3VV9 VAALS C5L574H4U5R

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: P36TY LGT3L FM72R 8SPQK



MUNICIPIO DE CONTENDA
Estado do Paraná
Exercício: 2026

Situação Cadastral

Imovel		Normal
Cadastro: 2278	Quadra Fisc.: P Lote Fisc.: 03	
Nome: MASSA FALIDA DE OBJETIVA ADMIN. DE CONSORCIO S/C LDTA		
Endereço: RUA RUA JOSE FERREIRA DA SILVA, 1154 -		
Bairro: SÃO JOÃO		
Cidade: Contenda - 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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6TY LGT3L FM72R 8SPQK

