

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.992 – 06/2026

Descrição: LOTE Nº 257 DA QUADRA 209 COM ÁREA DE 450,00M² SEM BENFEITORIAS SITUADO NO BAIRRO BOM JESUS – RIO NEGRO/PR – MATRÍCULA Nº 5.159

Autos: 0000933-62.2024.8.16.0146



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	15

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: Lote nº 257 da quadra 209 com área de 450,00m² sem benfeitorias. Localizado na Avenida General Plínio Tourinho, 3085, Bom Jesus, Rio Negro/PR. Matrícula nº 5.159.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 298.000,00

(Duzentos e noventa 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 Rio Negro.

O avaliador esteve no local no dia 29 de maio de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

Importante ressaltar que embora o imóvel seja descrito como “casa em alvenaria nº 3085 e o terreno dessa edificação...” a residência não existe mais, sendo atualmente um terreno vazio utilizado como estacionamento.

Na ocasião da vistoria, o avaliador constatou que o lote integra área utilizada por supermercado em funcionamento no local, juntamente com os terrenos vizinhos, formando um conjunto territorial único para fins operacionais. O perito conversou com o Sr. Kael, gerente do estabelecimento, que afirmou serem inquilinos e que as benfeitorias existentes, tais como pavimentação e muros, teriam sido executadas pelos próprios inquilinos.

Ademais, perante o município o imóvel é identificado como lote nº 257 da quadra 209 do Loteamento Vila Weil.

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.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 257 da Quadra 209 do Loteamento Vila Weil, com área de terreno total de 450,00m², sem benfeitorias, localizado na Avenida General Plínio Tourinho, 3085, Bairro: Bom Jesus, Rio Negro/PR.

Número da Matrícula: Nº 5.159 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO NEGRO/PR

Cadastro: 4837

Inscrição Imobiliária: Nº 01.01.209.0257

Localização: Latitude: 26° 5'18.38"S / Longitude: 49°46'59.43"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Rio Negro é um município localizado no estado do Paraná, na região Sul do Brasil. Com uma rica história e uma cultura vibrante, a cidade é conhecida por suas belezas naturais, sua arquitetura histórica e sua importância econômica e social na região.

4.1 História

Fundada em 15 de fevereiro de 1870, Rio Negro tem suas raízes profundamente ligadas à imigração europeia, especialmente alemã, italiana e polonesa. O município surgiu a partir de um pequeno povoado estabelecido nas margens do rio que lhe deu nome. A localização estratégica, próxima à fronteira com Santa Catarina e ao entroncamento de importantes vias de transporte, impulsionou seu crescimento.

4.2 Economia

A economia de Rio Negro é diversificada, abrangendo desde a agricultura até a indústria e o comércio. A agricultura é uma das principais atividades econômicas, com destaque para o cultivo de milho, soja, feijão e a produção de leite. Além disso, o município possui um setor industrial em expansão, com empresas voltadas para a produção de móveis, metalurgia e alimentos.

4.3 Cultura e Turismo

A cidade de Rio Negro preserva seu patrimônio histórico e cultural através de diversos eventos e festividades ao longo do ano. A Festa do Colono e do Motorista, realizada em julho, é uma das mais tradicionais, celebrando as raízes agrícolas e o trabalho dos transportadores. O patrimônio arquitetônico da cidade, com igrejas, praças e edifícios históricos, também é um grande atrativo para turistas.

4.4 Pontos Turísticos

Entre os principais pontos turísticos de Rio Negro estão:

- Igreja Matriz Nossa Senhora da Conceição: Um dos símbolos da cidade, esta igreja se destaca pela sua arquitetura imponente e beleza interna.
- Parque Ecoturístico Municipal São Luís de Tolosa: Uma área verde que oferece trilhas para caminhadas, espaços para piqueniques e uma bela vista do rio Negro.
- Museu Histórico e Geográfico: O museu apresenta um acervo rico em artefatos históricos, documentos e fotografias que contam a história da cidade e da região.

4.5 Educação e Saúde





Rio Negro conta com uma boa infraestrutura nas áreas de educação e saúde. A cidade possui diversas escolas públicas e privadas, além de um campus da Universidade Estadual do Paraná (UNESPAR). Na área da saúde, a cidade dispõe de hospitais, postos de saúde e clínicas que atendem à população local e das regiões vizinhas.

Rio Negro	
Município do Brasil	
	
Vista parcial da cidade de Rio Negro	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
Lema	Trabalho, fé, perseverança
Gentílico	rio-negrense
Localização	
	



Localização de Rio Negro no Paraná

Localização de Rio Negro no Brasil

Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Rio Negro

Coordenadas	26° 06' 21" S, 49° 47' 52" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Lapa, Campo do Tenente, Piên, Mafra (SC) e Rio Negrinho (SC)
Distância até a capital	109 km
História	
Fundação	15 de novembro de 1870 (153 anos)
Administração	
Prefeito(a)	James Karson Valério (PSD, 2021–2024)



Características geográficas	
Área total	603,246 km²
População total (estimativa IBGE/2018)	33.922 hab.
Densidade	56,2 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfb)
Altitude	780 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000)	0,801 — <i>Muito alto</i>
PIB (IBGE/2008)	R\$ 559.556,403 mil
PIB per capita (IBGE/2008)	R\$ 18.058,94
Sítio	rionegro.pr.gov.br (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

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: P.JLK3 MT23F LV9SJ T4A9K



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:

"Imóvel:- Uma casa de alvenaria sob nº3.085 e o terreno dessa edificação situado a Av. Gal. Plinio Tourinho, esquina com a rua Ricardo Koster, lado par no Bairro Bom Jesus, nesta cidade, com a área de 450,00m2. Possui frente de 18,00metros para a Av. Gal. Plinio Tourinho, lado ímpar divisa no lado direito 25,00metros com a rua Ricardo Koster, lado par, pelo lado esquerdo divisa 25,00metros com parte do lote nº24, de Nelson Soprano e faz fundos de 18,00metros com o lote nº25-B, do mesmo desmembramento."

6.2 Situação

O imóvel não possui benfeitorias, mas é utilizado como estacionamento do supermercado.

6.3 Restrições do imóvel

Imóvel não há restrições.





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.

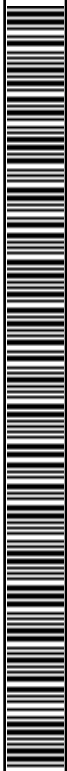
O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

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 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação a outro possuidor de uma frente de referência sendo que:
 $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$.

Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$ e;

Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

8.1.1.4 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\$ 298.143,00 (Duzentos e noventa e oito mil, cento e quarenta e três reais).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 298.000,00 (Duzentos e noventa e oito mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 01 de junho de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 280.000,00	729,00	R\$ 384,09	Rua João Nepomuceno Camargo Madeira - Bom Jesus	https://riomasterimoveis.com.br/terreno-de-729m-em-rio-negro-pr
2	R\$ 480.000,00	750,00	R\$ 640,00	Rua Henrique Weill - Bom Jesus	https://dinamicariomafra.com.br/comprar/pr/rio-negro/bom-jesus/terreno/71460797
3	R\$ 480.000,00	544,80	R\$ 881,06	Esquina das Ruas Carlos Schneider e Artur Caesar - Bom Jesus	https://www.facenorte.com/imovel/terreno-bom-jesus-rio-negro-576m2-venda-rs-480000?id=7360&ref=V00260
4	R\$ 600.000,00	1052,24	R\$ 570,21	Esquina das Rua Governador Moisés Lupion e Ambrósio Schafausen - Campo de Gado	https://www.facenorte.com/imovel/terreno-campo-do-gado-rio-negro-1052m2-venda-rs-600000?id=7360&ref=V00218
5	R\$ 370.000,00	550,00	R\$ 672,73	Rua Miguel Picharki - Bom Jesus	https://www.moreiracorretordeimoveis.com.br/imovel/3209262/terreno-venda-rio-negro-pr-bom-jesus
6	R\$ 350.000,00	600,00	R\$ 583,33	Rua Cristiano Buch - Bom Jesus	https://resendeimovel.com.br/imovel/N1000002153

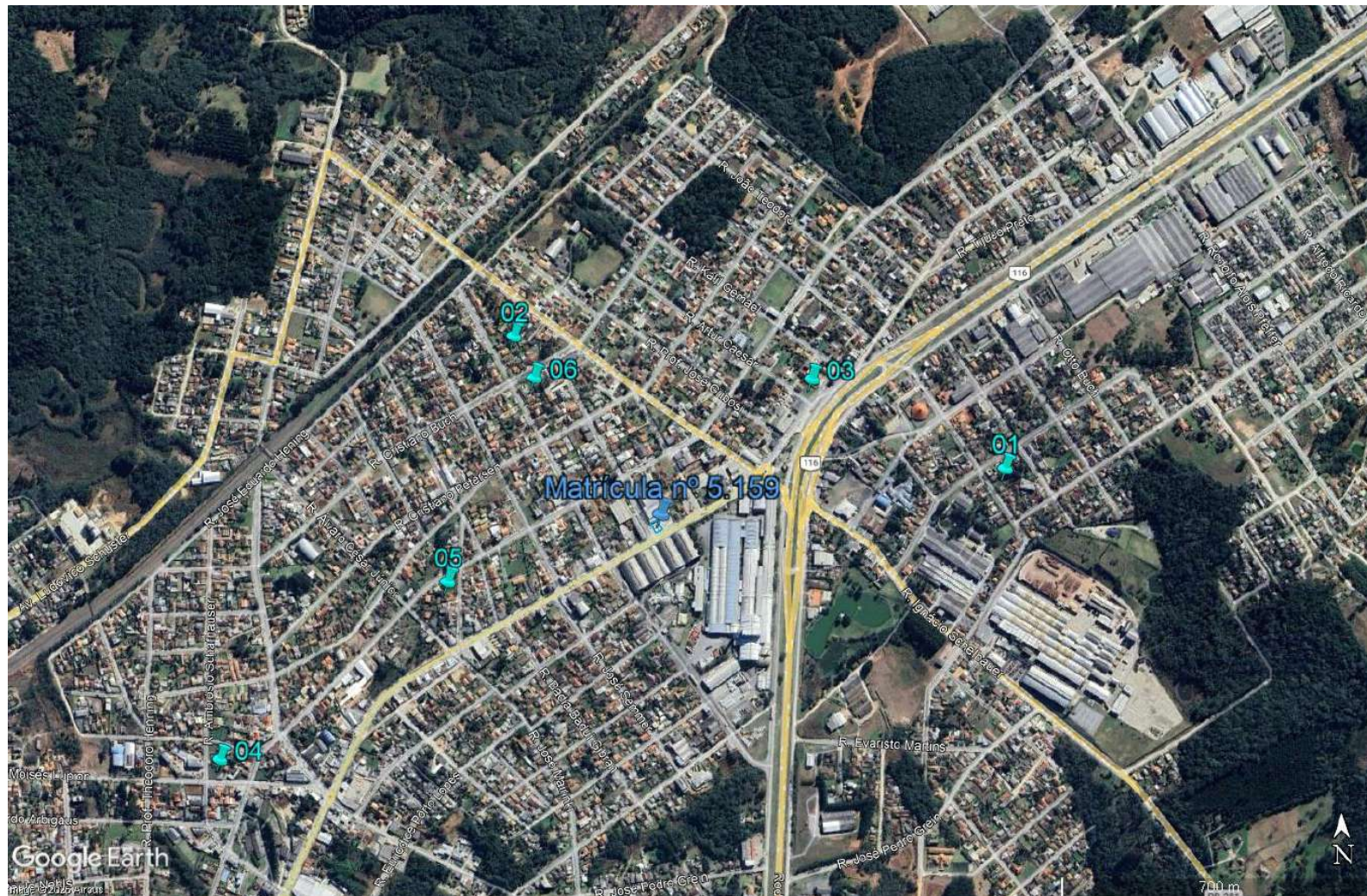
kronleiloes.com.br 0800 366 1818Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLK3 MT23F LV9SJ T4A9K



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: PJLK3 MT23F LV9SJ T4A9K



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: PJLK3 MT23F LV9SJ T4A9K



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 257 - Qd. 209 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Avenida General Plinio Tourinho Nº: 3085 Complemento:
Bairro: Bom Jesus Cidade: Rio Negro 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	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	280.000,00	729,00	384,09	1,01	1,06	1,19	0,90	440,40
2	480.000,00	750,00	640,00	1,01	1,07	1,19	0,90	740,76
3	480.000,00	544,80	881,06	1,00	1,05	0,98	0,90	815,95
4	600.000,00	1.052,24	570,21	1,02	1,11	0,96	0,90	557,79
5	370.000,00	550,00	672,73	1,01	1,05	1,19	0,90	764,08
6	350.000,00	600,00	583,33	1,01	1,04	1,19	0,90	656,24

F1: Localização F2: Área F3: Testada F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	440,40
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	815,95
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.975,21
Amplitude total (R\$/m2):	375,55
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	93,89
Média aritmética (R\$/m2):	662,54
Mediana (R\$/m2):	698,50
Desvio médio (R\$/m2):	111,058683
Desvio padrão (R\$/m2):	141,647194
Variância (R\$/m2) ^ 2:	20.063,927612

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") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5682

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0831

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 (%) = 21,38



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) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 577,18

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 662,54

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 747,89

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 12,88

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 12,88

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) = 563,16

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 662,54

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 761,92

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) = 450,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 662,54

VALOR TOTAL (R\$) = 298.143,00

duzentos e noventa e oito mil, cento e quarenta e três reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



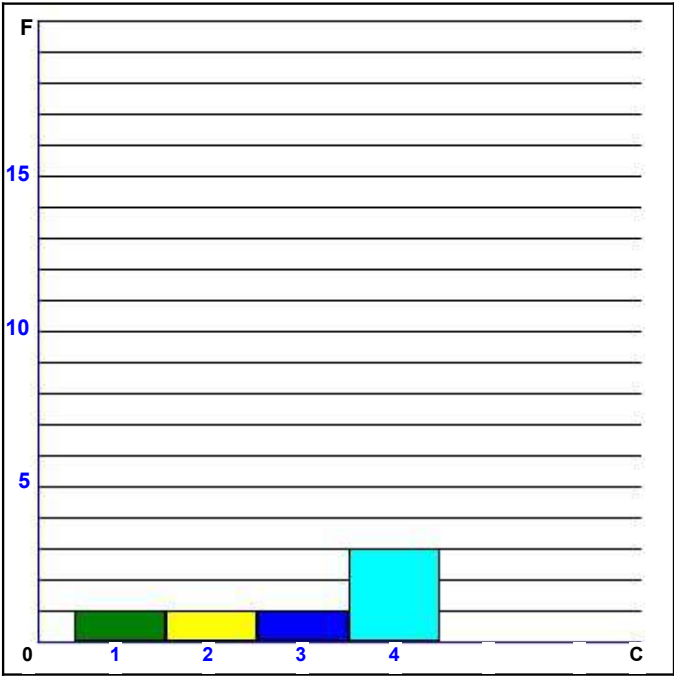
Helcio Kronberg

5/8

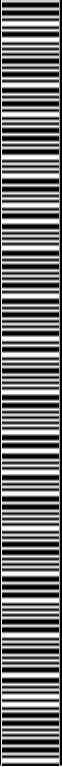
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	440,40	534,29	1
2	534,29	628,17	1
3	628,17	722,06	1
4	722,06	815,95	3

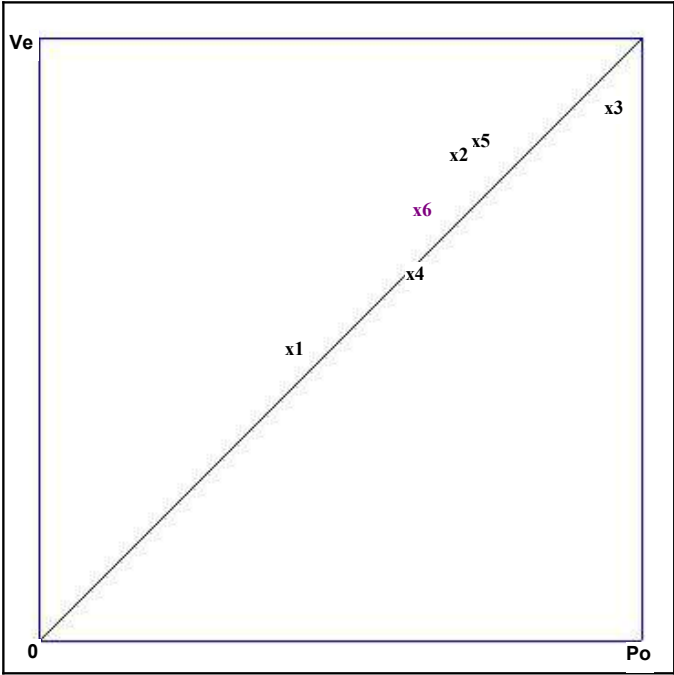


Helcio Kronberg

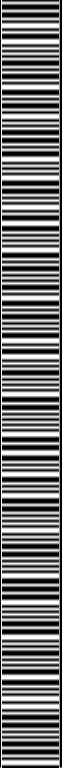
6/8

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 -	384,09	440,40	1,15
2 -	640,00	740,76	1,16
3 -	881,06	815,95	0,93
4 -	570,21	557,79	0,98
5 -	672,73	764,08	1,14
6 -	583,33	656,24	1,12

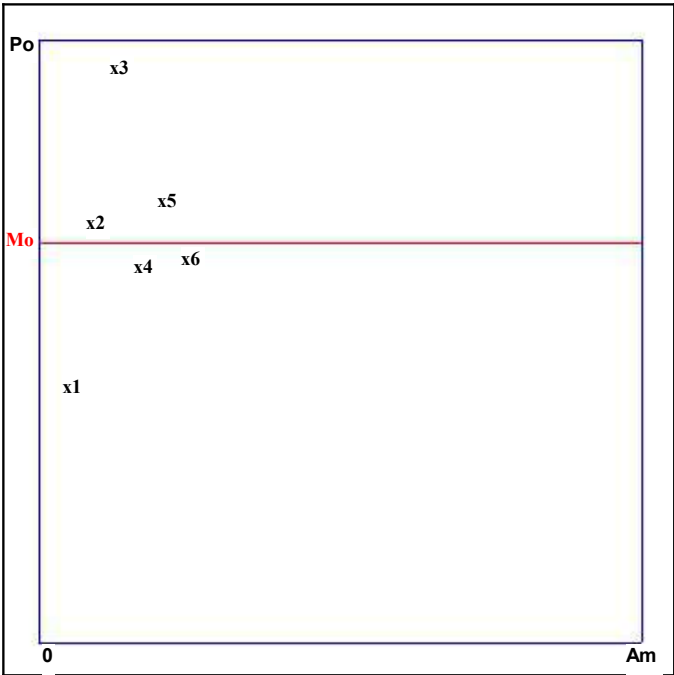


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

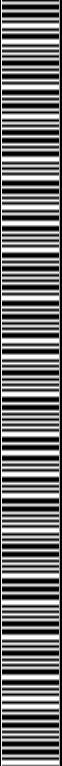


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 621,90

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	384,09	237,815	38,24
2 -	640,00	18,097	2,91
3 -	881,06	259,154	41,67
4 -	570,21	51,691	8,31
5 -	672,73	50,824	8,17
6 -	583,33	38,570	6,20

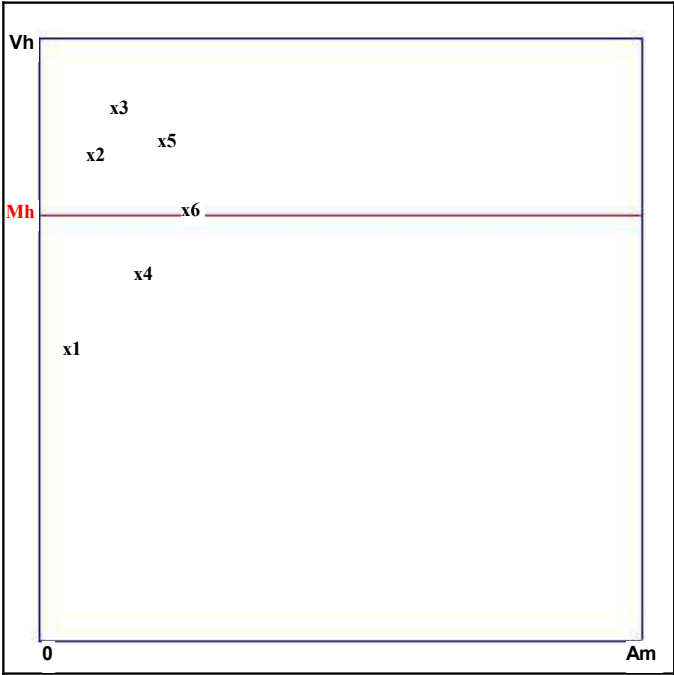


Helcio Kronberg

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) = 662,54

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	440,40	222,136	33,53
2 -	740,76	78,219	11,81
3 -	815,95	153,412	23,16
4 -	557,79	104,742	15,81
5 -	764,08	101,545	15,33
6 -	656,24	6,298	0,95

Data: 01/06/2026

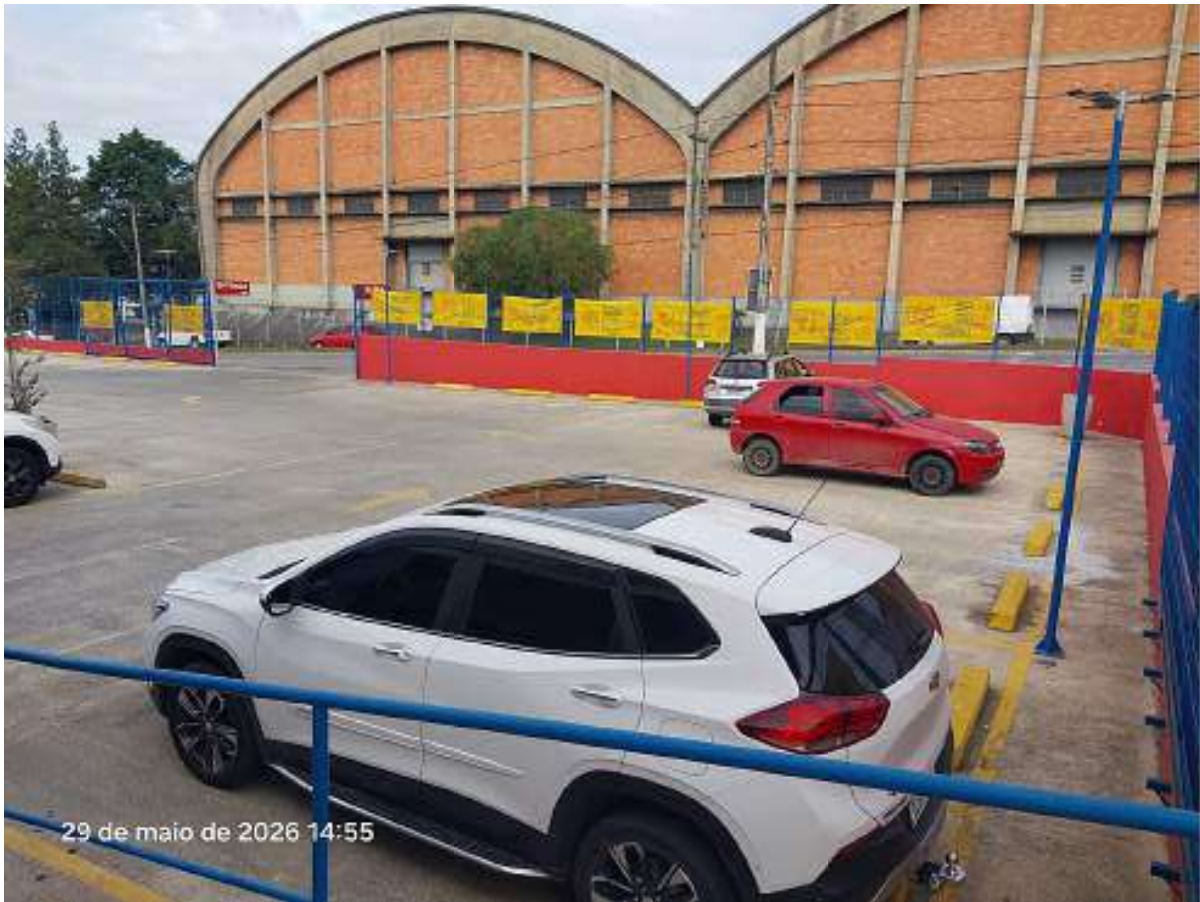
Helcio Kronberg



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJK3 MT23F LV9SJ T4A9K















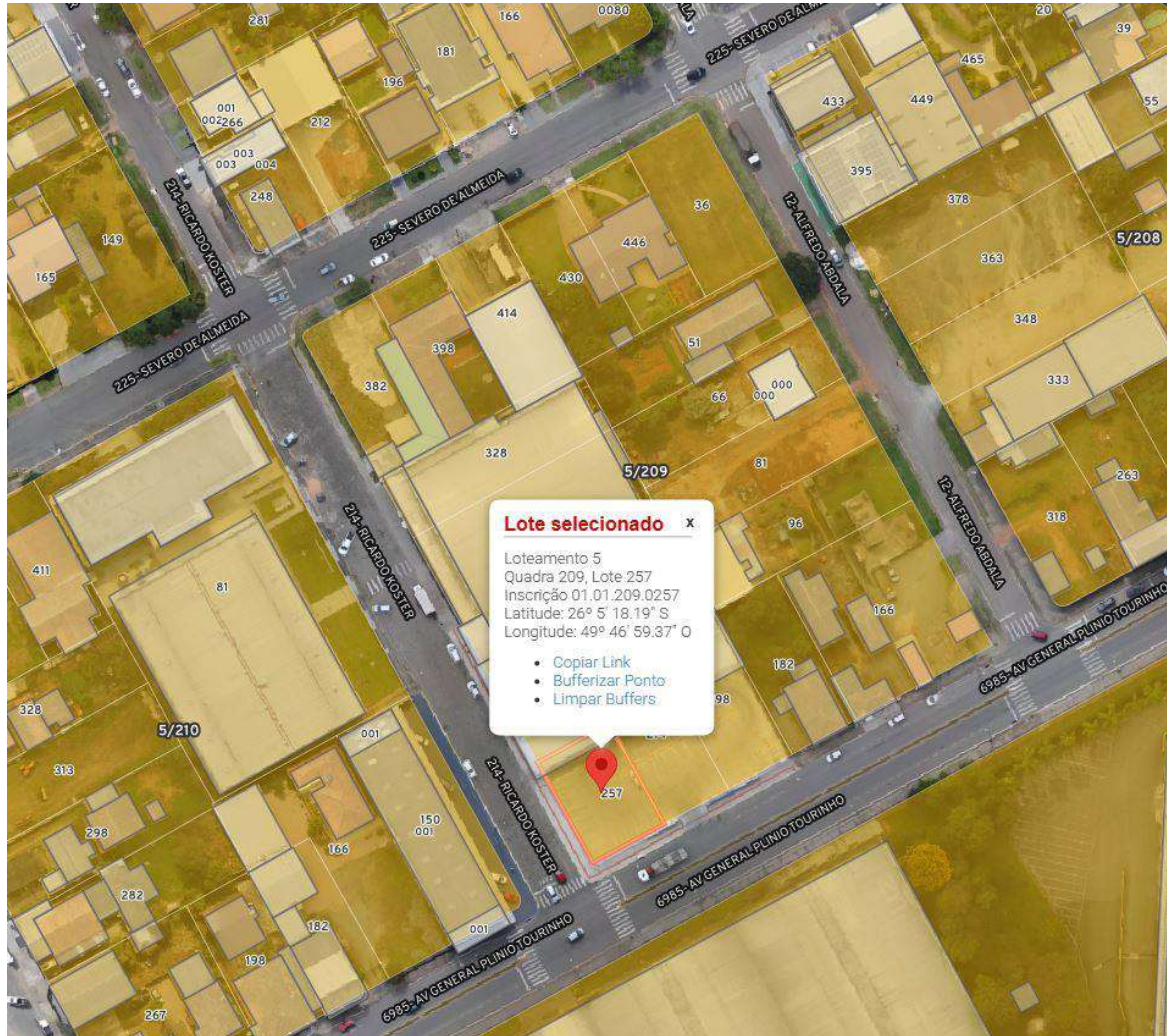






ANEXO CROQUI

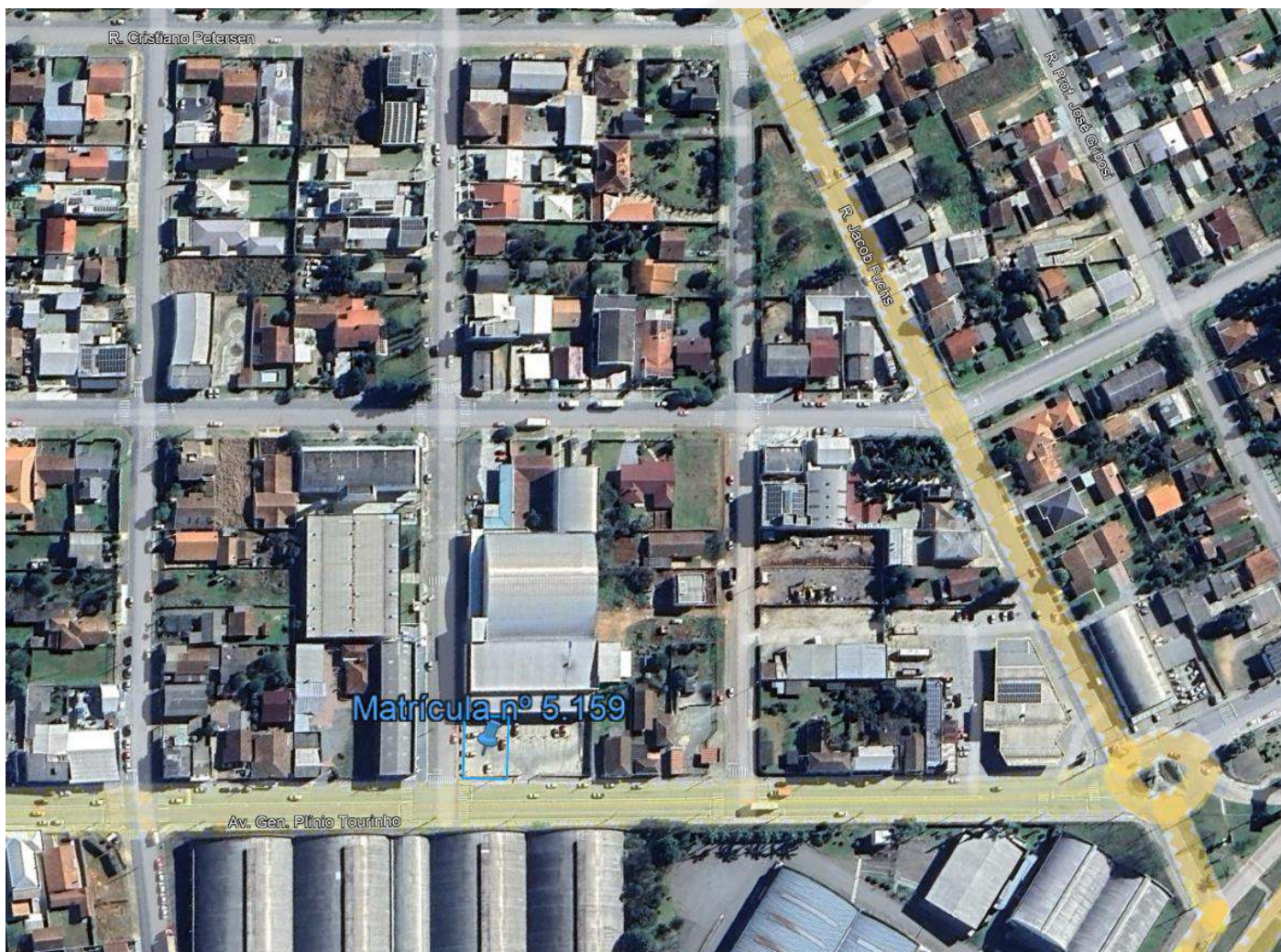




kronleiloes.com.br 0800 366 1818



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: PJLK3 MT23F LV9SJ T4A9K





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: PJLK3 MT23F LV9SJ T4A9K





MUNICIPIO DE RIO NEGRO
IPTU e Taxas
Cadastro Imobiliário - Analítico
Cadastro Imobiliário: 4837

Cadastro Imobiliário(Terreno): 4837			Situação Cadastral : Ativo	
Informações do Imóvel				
Cadastro	: 4837	Insc. Imob.	: 01.01.209.0257	Insc. Imob. Anterior : 1100270162001
Matrícula	: 05159			Data Cadastro : 10/04/2007
Logradouro	: Avenida GENERAL PLINIO TOURINHO, 3085			
Bairro	: 5 - BOM JESUS			
Complemento	:	Inf. Comp.	:	
Loteamento	: 56 - LOT. VILA WEIL	Edifício	:	Bloco/Apto : /
Quadra	: 209	Lote	: 257	
Garagem	:	Loja	:	Sala :
Informações do Proprietário				
Proprietário	: 150010 - ABI BELEM E CIA LTDA	CPF/CNPJ	: 82.745.886/0004-00	RG/Insc. Est. : 902.75675-22
Cidade	: Rio Negro	Estado	: PR	CEP : 83.880-000
Bairro	: 5 - BOM JESUS	Logradouro	Rua ALFREDO RICARDO KOSTER, 54	
Seção				
Seção :354				
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo	
1 - Valor M²	81.609633388387	2 - COLETA DE LIXO	1 - Sim	
3 - LIMPEZA PÚBLICA	1 - Sim	4 - MEIO FIO	1 - Sim	
5 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1 - Sim	6 - PAVIMENTAÇÃO	1 - Sim	
7 - SANEAMENTO BÁSICO	1 - Sim	8 - REDE PLUVIAL	1 - Sim	
9 - EMOLUMENTOS	1 - Sim	10 - TAXA BOMBEIRO	2	
11 - QUANTIDADE\COLETA DE LIXO	6			
Seção :823				
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo	
1 - Valor M²	61.216822574774	2 - COLETA DE LIXO	1 - Sim	
3 - LIMPEZA PÚBLICA	1 - Sim	4 - MEIO FIO	1 - Sim	
5 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	1 - Sim	6 - PAVIMENTAÇÃO	1 - Sim	
7 - SANEAMENTO BÁSICO	1 - Sim	8 - REDE PLUVIAL	1 - Sim	
9 - EMOLUMENTOS	1 - Sim	10 - TAXA BOMBEIRO	2	
11 - QUANTIDADE\COLETA DE LIXO	2			
Metragens				
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro Cep
Testada Principal	18,00	2901064 - E	Avenida GENERAL PLINIO TOURINHO	BOM JESUS 83.880-000
Testada 2	25,00	21400157 - D	Rua RICARDO KOSTER	BOM JESUS 83.880-000
Profundidade: 25,00		Área do Lote: 450,00		Total Unidade: 0
				Área tot. const.: 0,00
2 - Informações Terreno				
71-Patrimônio	2 - Particular	83-Uso do Imóvel	2 - Próprio	
73-Utilização	1 - Terreno vago	85-Zona	7 - ZUI-2	
81-Cerca/Muro	1 - Não			
4 - Informações Gerais				
23-Tipo de Imposto	2 - Imposto Territorial	69-Ocupação	1 - Não edificado	
25-Isento de Imposto	1 - Tributável	75-Situação Terreno	2 - Mais de uma frente	
27-Isento de Taxas	1 - Tributável	77-Perfil	1 - Plano	
29-Lançamento	1 - Discriminado	79-Solo	2 - Firme	
30-Nº Unidades	0	100-Recadastrado?	2 - Alt. GeoMais	
34-Nº de Imóveis	0 - Não cadastrado	145-Alíq.Territ.Progress	3,00	
48-Entrega Carne	0 - Normal	148-Calçada/Passeio	2 - Sim	
67-Área Inund/Alagad	0,00			

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: P.JLK3 MT23F LV9SJ T4A9K





Município de Município de Rio Negro
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta				
Cadastro:	4837	Inscrição:	01.01.209.0257	Data 27/05/2026
Dados Cadastrais				
Loteamento:	BOM JESUS	Quadra:	209	Lote: 257
Logradouro	GENERAL PLINIO TOURINHO	Número:	3085	
Bairro:	BOM JESUS	Testada Principal	18,00	Testada Secund. (m): 25,00
Área Lote	450,00	Área Un. (m²):	0,00	Núm. Unidades: 1
				Área Total. (m²): 0,00

Mapa de Localização

Latitude: 26° 5' 18,19" S Longitude: 49° 46' 59,37" O

Informações Territoriais	
Diferença de área construída	0.00
Utilização	Terreno Vago
Patrimônio	Particular
Perfil	Plano
Uso do Imóvel	Próprio

Informações de Edificação	
Estrutura	
Tipo de construção	
Forro	
Instalação Elétrica	
Sanitários	
Piso	
Conservação	
Alinhamento	
Cobertura	
Acesso edificado	
Cerca/Muro	Não
Ocupação	Não edificado
Isento de Imposto	Tributável
Vedação	
Revest. Externo	
Localização	
Posição	
Esquadrias	
Solo	Firme
Código Gerado na IPM	
Situação Terreno	Mais de uma frente
Calçada/Passeio	Sim
Área anterior	0



Valide aqui
este documento

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Da Comarca de Rio Negro – Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade - Titular

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Rio Negro - Paraná

Matrícula	Ficha
05159	01

Rio Negro, 26 de Abril de 1984.

Página 1 de 2

IMÓVEL:- Uma casa de alvenaria sob nº3.085 e o terreno dessa edificação situado a Av. Gal. Plínio Tourinho, esquina com a rua Ricardo Koster, lado par no Bairro Bom Jesus, nesta cidade, com a área de 450,00m2. Possui frente de 18,00metros para a Av. Gal. Plínio Tourinho, lado ímpar divisa no lado direito 25,00metros com a rua Ricardo Koster, lado par, pelo lado esquerdo divisa 25,00metros com parte do lote nº24, de Nelson Soprano e faz fundos de 18,00metros com o lote nº25-B, do mesmo desmembramento.

PROPRIETARIO:-OSNI JOSÉ ANTUNES, brasileiro, industrial, port. da Cart. de Ident. RG nr.1.380.199-Pr., inscrito noCPF nr.115.049.780-72, casado pelo regime de comunhão de bens com MARIA JOSÉ ANTUNES, brasileira, professora, port. da Cart. de Ident. RG nr.1.380.320-Pr., residentes e domiciliados nesta cidade; e ZELI MADALENA ANTUNES DE SOUZA, brasileira, do lar, dependente do CPF nr.066.617.009-63, e s/m ERICO LUIZ ALVES DE SOUZA, brasileiro, industrial, port. da Cart. de Ident. nº15.640.421-Pr., inscrito no CPF nr.066.617.009-63, residentes e domiciliados em São Vicente-SP.-

TÍTULO AQUISITIVO:-Matrícula nº4813 do 1º of. de Reg. Geral d/Cartório.-
Oficial

R.1/5159 - Rio Negro, 26 de Abril de 1.984.- TRANSMITENTE:-OSNI JOSÉ ANTUNES e s/m MARIA JOSÉ ANTUNES, ambos acima qualificados.- ADQUIRENTE:- ZELI MADALENA ANTUNES DE SOUZA e s/m ERICO LUIZ ALVES DE SOUZA, acima qualificados.- TÍTULO:- Divisão de um imóvel, de propriedade comum, com reposição por doação.- FORMA DO TÍTULO:-Escritura pública lavrada em data de 16 de novembro de 1.983 no 1º84-D, fls.39v./40v., no Tabelionato do Município desta cidade, pelo Tabelião Alcécio Pereira.- VALOR:-Cr\$6.674.000,00.- O Oficial

R.2/5159 - Rio Negro, 06 de Dezembro de 1.988.- TRANSMITENTE:- ERICO LUIZ ALVES DE SOUZA, acima qualificado e s/m ZELI MADALENA ANTUNES DE SOUZA, brasileira, do lar, port. da C.I. RG Nr.94R/150.572-Sc., inscrita no CIC sob nº066.617.009-63, residentes e domiciliados em Redenção-Pa, casados pelo regime de comunhão universal de bens, anterior a lei nº6.515 de 26.12.77.- ADQUIRENTE:- JORO ANTONIO LEICK, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, port. da C.I. RG sob nº2.164.794-RJ, inscrito no CIC sob nº039.667.727-15, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ.- TÍTULO:-Compra e venda.- FORMA DO TÍTULO:-Escritura pública lavrada em data de 05 de dezembro de 1.988, no 1º109-D, fls.37/38v., no Tabelionato desta cidade, pelo Tabelião Alcécio Pereira.- VALOR:- Cr\$4.000.000,00.- O Oficial

AV.3/5159 - Rio Negro, 18 de Janeiro de 1.993.- Procede-se esta averbação nos termos do requerimento datado de 11/01/1993, para fazer constar o seguinte:-
1º) Conforme Certidão de Casamento nº21.007, fls.205, 198-186, da 10ª Circunscrição da 5ª Zona de Freguesia de Engenho Novo do Estado do Rio de Janeiro, JORO ANTONIO LEICK casou-se pelo regime de

CNM: 085415.2.0005159-94

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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: PJLK3 MT23F LV9SJ T4A9K

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: PJLK3 MT23F LV9SJ T4A9K

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XMWVC-RXB2L-QUJK9-SD83N>

Para consultar a autenticidade, informe na
ferramenta
www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.541-5
e o código de verificação do documento:
164CR756984
Consulta disponível por 30 dias.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XMWVC-RXB2L-QUJK9-SD83N>

de comunhão parcial de bens, posterior a Lei nº6.515/77, em data de 11/10/1990, com MARIA FILOME
NA ANDRADE LEICK:
2º) Conforme certidão de edificação expedida pela Prefeitura Municipal d/cidade, em data de 12/01/
1993, bem como o CND Nº542.659, datado de 11/01/1993, expedido pelo INSS com Ag. em Mafra-SC, o
terreno constante do presente regº foi edificado c/uma sala comercial e serviços de alienaria, Nº3093,
com a área de 35,00m2, sito à Av. General Plínio Tourinho, nesta cidade, sendo que o valor foi /
estimado em Cr\$300.000,00; Do que dou fé.- Oficial

R.4/5.159 - Protocolo nº37.728 de 30/03/2009.-COMPRA E VENDA:
Pela Escritura de 06/03/2009, (Lo182-D, fls.99) do Tabelionato
d/cidade, JOÃO ANTONIO LEICK, sapateiro autônomo, (RG 2.164.797-
RJ, CPF 039.867.727-15) e s/m MARIA FILOMENA ANDRADE LEICK,
serviços gerais, (RG 03471004-6-RJ, CPF 384.733.057-87), brasi-
leiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, resi-
dentes e domiciliados na Av. Plínio Tourinho, nº3085, n/cidade,
venderam o imóvel pelo valor de R\$70.000,00 à ABI BELEM & CIA
LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, (CNPJ.Nº82.745.886/
0004-00), com sede na Rua Ricardo Koster, nº54, n/cidade.- OBS:
Foi apresentado o ITBI pago pela Guia nº51/2009.- Cadastro Mu-
nicipal nº 1100270162001 - Certidão Negativa de Feitos Ajuiza-
dos e DOI constam da escritura.- FUNREJUS: Recolhido no ato da
escritura, Lei 12.216/1998 - Artº 3º, VII, letra a.- C.4.312-00
VRC, R\$452, 76 - Rio Negro, 30 de março de 2009. Oficial (a)
Romão Otto Weiss

R.5 - 5.159 - Protocolo 73.904 de 27/02/2026. PENHORA: Conforme o Termo de Penhora
expedido aos 06/02/2026, nos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial nº
0000933-62.2024.8.16.0146, da Vara Cível da Comarca de Rio Negro/PR, em que é exequente
MEATFOODS - ALIMENTOS LTDA, CNPJ/MF sob nº 26.289.866/0001-58, foi procedida
a **PENHORA** sobre o presente imóvel, de propriedade da executada **ABI BELEM & CIA
LTDA**, supra qualificada, para garantia da dívida de R\$12.507,36 (doze mil, quinhentos e sete
reais e trinta e seis centavos). Documentos arquivados digitalmente nesta Serventia. Guia de
recolhimento Funrejus-TJ/PR nº 14000000012668635-7, valor de R\$ 25,01, quitada aos
11/03/2026 e arquivada digitalmente neste Ofício. Selo de Fiscalização: SFRI2.h5nGv.jN4qb-
qXJIL.1055p. Emolumentos - 378,00 VRC = R\$ 104,71. Rio Negro, 20 de março de 2026.
Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade Oficial de Registro.

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO
NEGRO - PR**

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóia, nº 55 - Loja - Centro
CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0614

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO, nos termos do artigo 19 § 1º da Lei nº
6015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e
integral da Matrícula número **5.159** conforme imagem
acima até o ato **5**. Dou fé.

Rio Negro, 24 de março de 2026

(assinado digitalmente)

Consulte a localização
do imóvel em

F U N A R P E N



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRII.cJCGP.jWP7e-
VX4GE.1055p

<https://consulta.funarpen.com.br>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta <https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: **08.541-5** e o código de verificação do
documento: **164CR756984**. Consulta disponível por 30 dias.

CNM: 085415.2.0005159-94

Página 2 de 2



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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: P3LW6 TKD4V TQM7M YC92D

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: P3LK3 MT23F LV9SJ T4A9K