



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.885 - 04/2025

PARTE IDEAL DE 50% DO LOTE URBANO Nº 1-B DO
LOTEAMENTO VILA SÃO JOÃO COM ÁREA DE 610,00M² SEM
BENFEITORIAS – IRATI/PR – MATRÍCULA Nº 11.313

AUTOS: 0005787-05.2017.8.16.0095



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
10	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte ideal de 50% do lote urbano nº 1-B com área de 610,00m² sem benfeitorias. Localizado na Rua Maranhão, s/n, Vila São João, Irati/PR. Matrícula nº 11.313.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO PARTE IDEAL DE 50%:

R\$ 63.000,00

(Sessenta e três mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO DA INTEGRALIDADE:

R\$ 125.000,00

(Cento e vinte e cinco 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 Irati.

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 1-B, com área de terreno total de 610,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua Maranhão, s/n, Bairro: Vila São João, Irati/PR.

Número da Matrícula: Nº 11.313 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IRATI

Cadastro: Nº 74.071

Localização: Latitude: 25°29'46.12"S / Longitude: 50°38'30.76"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Irati é um município brasileiro do estado do Paraná. Localizada na região Sudeste do estado, sua população, conforme estimativas do IBGE de 2019, era de 60 727 habitantes, que é uma mescla de diferentes etnias, especialmente poloneses e ucranianos que buscam manter costumes e tradições de seus ascendentes. Passam pelo município a BR-277, que corta todo o estado de leste a oeste (do Porto de Paranaguá a Foz do Iguaçu) e a BR-153, que corta o país de norte a sul.

Está em Irati a maior imagem de Nossa Senhora das Graças do mundo, com 22 metros de altura.





4.1 História

O município teve sua origem na vila de "Covalzinho". Na década de 1890, quando os trilhos da Estrada de Ferro São Paulo/Rio Grande do Sul passaram pela vila, foi ali instalada uma estação ferroviária que recebeu o nome de "Irati". Isso fez a vila crescer e se tornar importante. Posteriormente, o nome Covalzinho acabou sendo lentamente esquecido, ficando a vila conhecida apenas pelo nome da estação ferroviária. Em 15 de julho de 1907, já elevada a distrito, teve sua emancipação política decretada, desmembrando-se do município de Imbituva. O movimento foi liderado pelo Coronel Emílio Baptista Gomes, que acabou por se tornar o primeiro prefeito.

4.2 Geografia

O município localiza-se na região Sudeste do estado do Paraná, a 153 Km de Curitiba. Paralelo 25° 27' 56" de latitude Sul com intersecção com o meridiano 50° 37' 51" de longitude Oeste.

Situa-se na zona fisiográfica de Irati, uma das onze em que o Paraná se divide. Na sub-região dos Pinhais do Segundo Planalto Paranaense.

O município de Irati está localizado sobre a Bacia sedimentar do Paraná, tendo emprestado o seu nome a uma de suas formações geológicas, a Formação Irati, de idade Permiano Superior. A Formação Irati, composta por siltitos, argilitos e folhelhos silticos de cor cinza clara a escura, folhelhos pirobetuminosos, localmente em alternância rítmica com calcários creme silicificados e restritos níveis conglomeráticos, foi depositada no que era na época, entre 250 e 270 milhões de anos, um golfo do antigo super-continente Gondwana aberto para sudoeste para o então Oceano Panthalassa.

Em 1908 o geólogo Israel Charles White, chefe da Comissão de Estudos das Minas de Carvão de Pedra do Brasil, encontrou restos fósseis de um pequeno réptil em rochas permianas no, por ele denominado, "Schisto preto de Irati", próximo à estação ferroviária de Irati. Estes fósseis foram descritos e catalogados por Mac Gregor, que os denominou de Mesosaurus brasiliensis e, reconhecendo sua semelhança com um fóssil encontrado na África do Sul, propôs a equivalência geológica da Formação Irati com a Formação Whitehill, da Bacia do Karoo, naquele país. Esta descoberta tornou a Formação Irati e a Bacia do Paraná mundialmente famosas, por ser uma das fortes evidências da então nascente teoria da deriva continental.

A topografia do município é ondulada e acidentada. Possui solos acinzentados/vermelhos ao Norte e castanhos ao Sul. Os tipos predominantes de solo são os solos podzólico vermelho amarelo, terras brunas, cambissolo e litólico.





Possui a Serra da Esperança, onde se localiza o Cerro da Nhá Cota, com 1.024 m de altitude, e o Morro da Ordenança, com 950 m.

Irati
<u>Município do Brasil</u>

Igreja São Miguel

Bandeira

<u>Brasão de armas</u>
<u>Gentílico</u> <i>iratiense</i>
Localização

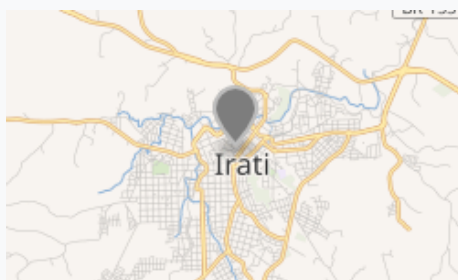




Localização de Irati no Paraná



Localização de Irati no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Irati

Coordenadas 25° 28' 01" S, 50° 39'
03" O





País	<u>Brasil</u>
<u>Unidade federativa</u>	<u>Paraná</u>
Municípios limítrofes	<u>Imbituva</u> , <u>Fernandes Pinheiro</u> , <u>Prudentópolis</u> , <u>Inácio Martins</u> , <u>Rio Azul</u> e <u>Rebouças (Paraná)</u>
Distância até a capital	153 <u>km</u>
História	
Fundação	<u>15 de julho</u> de <u>1907</u> (117 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Emiliano Gomes (<u>PSD</u> , 2025–2028)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	999,515 km²
<u>População total</u> (estimativa populacional — IBGE/2021)	61.439 hab.
<u>Densidade</u>	61,5 hab./km²
Clima	<u>Subtropical (Cfb)</u>
<u>Altitude</u>	812 m

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: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53



<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2010)	0,726 — <i>Alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2010)	R\$ 2,059,388 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2020)	R\$ 33.519,24
<u>Sítio</u>	<u>irati.pr.gov.br</u> (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:





a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) 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:

“Um terreno urbano situado em Irati-Velho, nesta cidade, na Rua Maranhão (antiga Rua I), à 40,50m da esquina desta com a Rua Expedicionário Emilio Scheidt, denominado lote 1-B, desmembrado do lote 01 do loteamento Vila São João, com a área de 610,00m², com as medidas e confrontações da planta firmada pelo engenheiro civil Orlando Agulham Junior, CREA 10555-D, seguinte: “O imóvel em questão tem o seu início em marco cravado no alinhamento predial da Rua Maranhão. Confrontando do lado direito de quem da Rua Maranhão olha o imóvel, com o lote 1-A, de José Renato Pinheiro, com distância de 20,00m. Deste ponto, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras de Jorge Rodrigues (lote nº02), com distância de 29,50m, e chega-se em uma sanga. Deste ponto, deflexiona-se à esquerda e segue margeando a referida





sanga, abaixo, confrontando com terras de Olaria Marilena, com distância de 20,00m, e chega-se no alinhamento predial da Rua Maranhão. Deste ponto, deflexiona-se à esquerda e segue margeando o referido alinhamento predial, com distância de 31,50m, e chega-se ao ponto de onde se fez princípio, encerrando a descrição, fechando o perímetro com uma área de 610,00m'." *Título de Domínio: Adjudicação no Espólio de Maria Golinski. Sentença de 15.10.1997. Registro R. 04/3569, matrícula nº3569, Lº2. Regº Geral deste Ofício. (Suprimento descritivo e inteira responsabilidade das partes)."*

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há 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.

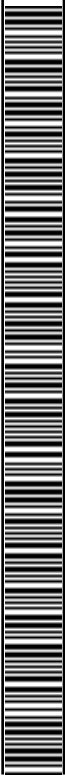
TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

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 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 - INTEGRALIDADE

R\$ 125.300,10 (Cento e vinte e cinco mil, trezentos reais e dez centavos)

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

R\$ 62.650,05 (Sessenta e dois mil, seiscentos e cinquenta reais e cinco centavos)

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R\$ 63.000,00 (Sessenta e três mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 07 de abril de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 87.000,00	327,00	R\$ 266,06	Rua Basílio Chylajenko - Vila São João	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-joao-bairros-irati-327m2-venda-RS87000-id-2749578794/
2	R\$ 69.900,00	288,00	R\$ 242,71	Rua do Sossego - Vila São João	https://www.facebook.com/groups/458842554284786/posts/2993068230862193/
3	R\$ 70.000,00	255,00	R\$ 274,51	Cartom II	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-irati-vila-sao-joao-255m2-RS70000/id-22551101/?origin=galleryOverlay
4	R\$ 190.000,00	600,00	R\$ 316,67	Rua da Paz, 195 - Vila São João	https://marcosjosecorretor.com.br/imovel/1685843/terreno-venda-irati-pr-vila-sao-joao
5	R\$ 199.000,00	2200,00	R\$ 90,45	Rua São Tomé - Vila São João	https://www.maisimoveislondrina.com.br/detalhes/lote/venda/irati/pr/bairro-vila--sao-joao/suites-0/banheiros-0/vagas-0/3406434/2

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



1/8

1) Ident: Terreno		Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua Maranhão			Nº:	Complemento:
Bairro: Vila São João		Cidade: Irati	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 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):	96,20
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	285,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.027,07
Amplitude total (R\$/m2):	188,80
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	47,20
Média aritmética (R\$/m2):	205,41
Mediana (R\$/m2):	220,29
Desvio médio (R\$/m2):	46,339953
Desvio padrão (R\$/m2):	68,891548
Variância (R\$/m2) ^ 2:	4.746,045408

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 = 1,5853

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1552

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 (%) = 33,54



Helcio Kronberg

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) = 158,18

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **205,41**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 252,65

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 22,99

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 22,99

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) = 174,60

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 205,41

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 236,23

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) = 610,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 205,41

VALOR TOTAL (R\$) = 125.300,10

cento e vinte e cinco mil, trezentos reais e dez centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



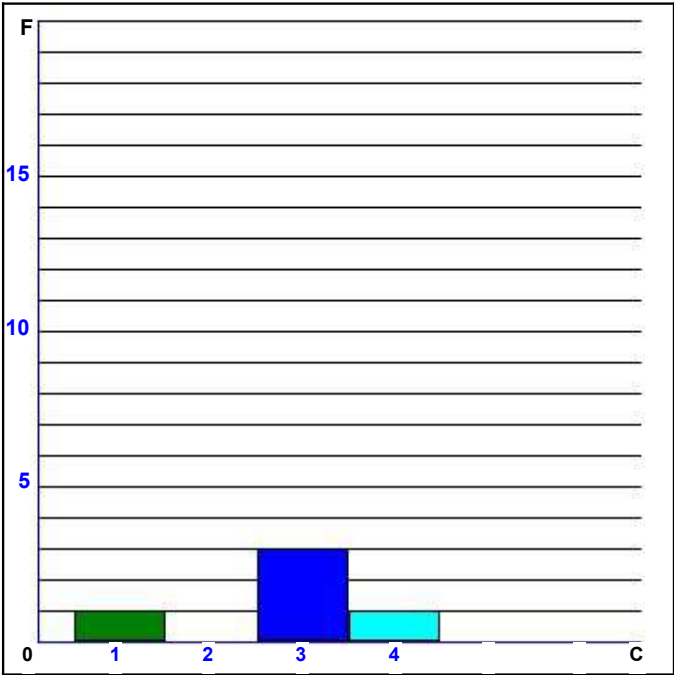
Helcio Kronberg

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	96,20	143,40	1
2	143,40	190,60	0
3	190,60	237,80	3
4	237,80	285,00	1

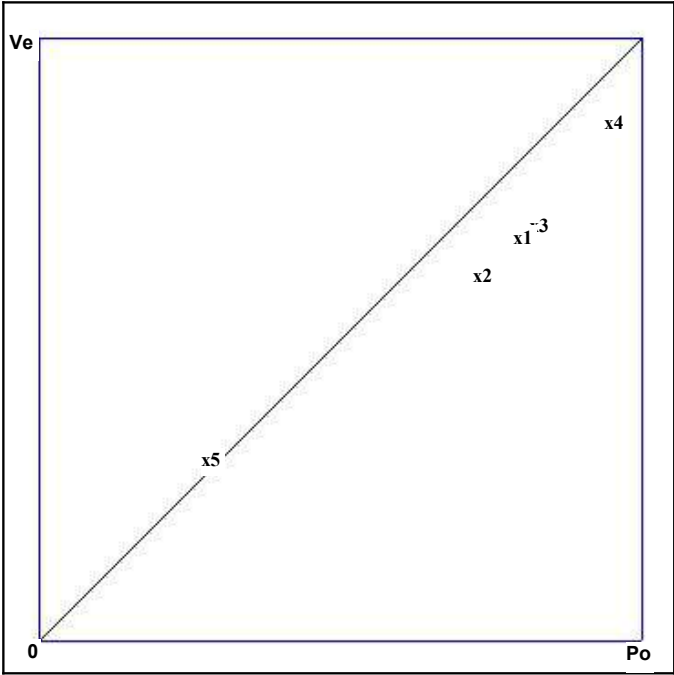


Helcio Kronberg

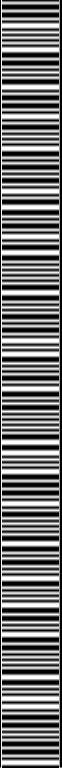
6/8

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 -	266,06	220,29	0,83
2 -	242,71	198,78	0,82
3 -	274,51	226,80	0,83
4 -	316,67	285,00	0,90
5 -	90,45	96,20	1,06

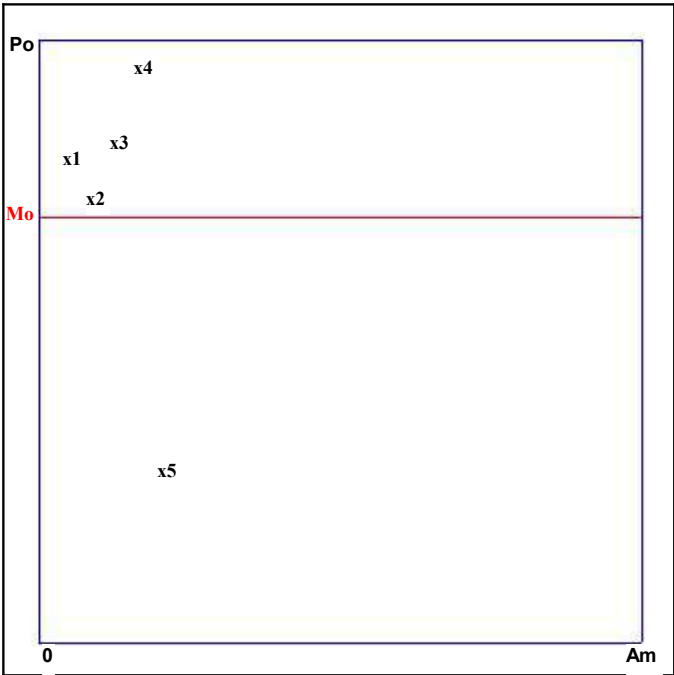


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

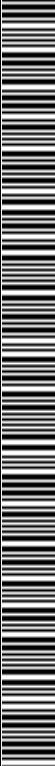


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 238,08

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	266,06	27,976	11,75
2 -	242,71	4,629	1,94
3 -	274,51	36,431	15,30
4 -	316,67	78,588	33,01
5 -	90,45	147,624	62,01

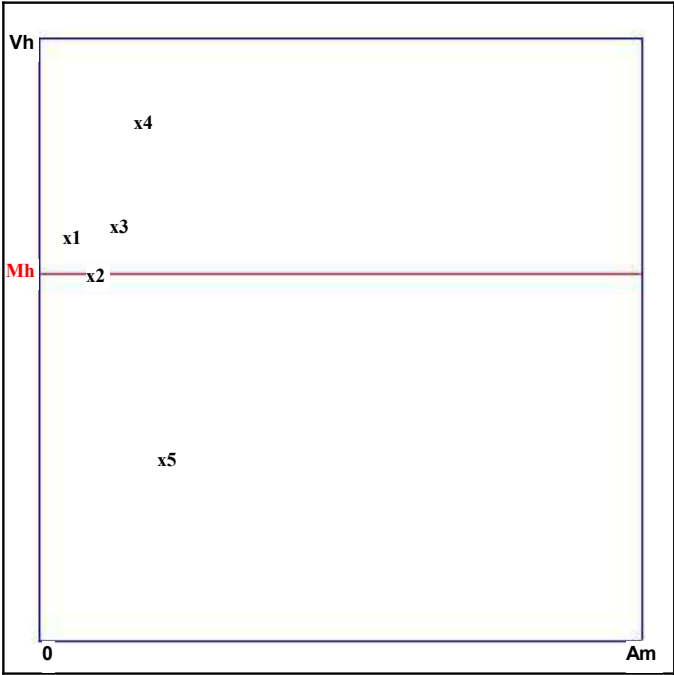


Helcio Kronberg

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) = 205,41

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	220,29	14,879	7,24
2 -	198,78	6,636	3,23
3 -	226,80	21,385	10,41
4 -	285,00	79,585	38,74
5 -	96,20	109,213	53,17

Data: 07/04/2025 _____

Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS





KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



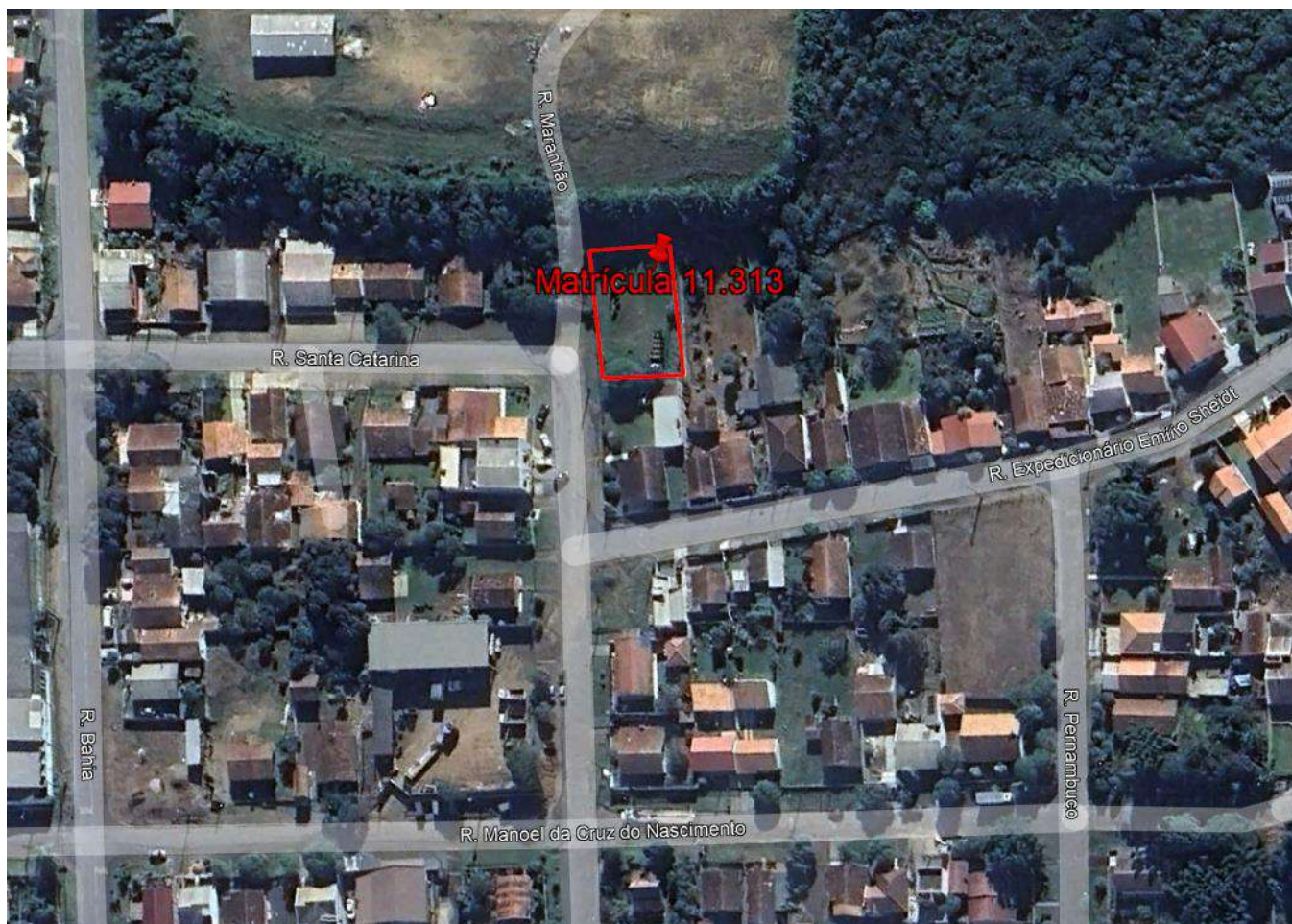


ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE IRATI
Estado do Paraná
Exercício: 2025

Situação Cadastral

Imovel	Normal
Cadastro: 74071	
Nome: SAMUEL GARZUZE DE MELO	
Endereço: RUA MARANHÃO, -	
Bairro: VILA SÃO JOÃO	
Cidade: IRATI - 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: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53





Valide aqui este documento



81.664

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE IRATI - PR

2º OFÍCIO

JULIO CEZAR LISBOA

OFICIAL

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº. 11313

CNM: 163683.2.0011313-19

FICHA - 01 -

RUBRICA

Lisboa

IMÓVEL: Um terreno urbano situado em Irati-Velho, nesta cidade, na Rua Maranhão (antiga Rua I), à 40,50m da esquina desta com a Rua Expedicionário Emilio Scheidt, denominado lote 1-B, desmembrado do lote 01 do loteamento Vila São João, com a área de 610,00m², com as medidas e confrontações da planta firmada pelo engº civil Orlando Aguilham Junior, CREA 10555-D, seguinte: "O imóvel em questão tem o seu início em marco cravado no alinhamento predial da Rua Maranhão. Confrontando do lado direito de quem da Rua Maranhão olha o imóvel, com o lote 1-A, de José Renato Pinheiro, com distância de 20,00m. Deste ponto, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras de Jorge Rodrigues (lote nº02), com distância de 29,50m, e chega-se em uma sanga. Deste ponto, deflexiona-se à esquerda e segue margeando a referida sanga, abaixo, confrontando com terras de Olaria Marilena, com distância de 20,00m, e chega-se no alinhamento predial da Rua Maranhão. Deste ponto, deflexiona-se à esquerda e segue margeando o referido alinhamento predial, com distância de 31,50m, e chega-se ao ponto de onde se fez princípio, encerrando a descrição, fechando o perímetro com uma área de 610,00m²." Título de Domínio: Adjudicação no Espólio de Maria Golinski. Sentença de 15.10.1997. Registro R.04/3569, matrícula nº3569, Lº2. Regº Geral deste Ofício. (Suprimento descritivo e inteira responsabilidade das partes).

PROPRIETÁRIOS: JOSE RENATO PINHEIRO e sua mulher LUCIA PACHECO PINHEIRO, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, anterior a Lei nº6515/77, ele mecânico industrial aposentado, portador da C Id 2.214.651 SSP/PR e do CIC MF 243.363.009-68; ela costureira, portadora da C Id 5.400.701-9 PR e do CIC MF 963.143.899-68, residentes na Rua Expedicionário Emilio Scheidt, 05, Vila São João, nesta cidade. Dou fé. Irati, 14 de janeiro de 2002. *Helcio Kronberg* Registrador.-

AV.01/11313 - Protoc 21515, Lº1/B. Irati, 14 de janeiro de 2002. Abertura de matrícula. Abre-se esta matrícula a requerimento do interessado, face a aprovação do desdobro de área pelo Poder Público Municipal, averbado na matrícula nº3569. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC = R\$.4,50. Data supra. *Helcio Kronberg* Registrador.-

R.02/11313 - Protoc 31114, Livro 1/D. Irati, 02 de março de 2009. Doação. Os proprietários José Renato Pinheiro e sua mulher Lucia Pacheco Pinheiro, já qualificados, casados em 27.10.1973; doaram o imóvel, para a donatária Gisele Aparecida Leal Ferreira, brasileira, casada em 07.02.1998, pelo regime de comunhão parcial de bens, recepcionista, portadora da Ced Id 7.542.795-6 SSP/PR, de 21.07.1995, inscrita no CPF MF 022.061.059-26, residente na Rua Expedicionário Emilio Scheidt nº05, Vila São João, cidade de Irati, PR; conforme escritura pública de doação de imóvel lavrada em 14.02.2002, fls.123/125

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE IRATI - PR

MATRÍCULA Nº. 11313

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.K5f3v.CazwY-mas4O.F597q

15/05/2024 13:11:29 pag. 1

Continua na página 02

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: PJDFV KMGYM NGQ6L YVMV3

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: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53



Valide aqui este documento

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

continuação do R.02/11313

CONTINUAÇÃO

do Livro nº198-E, pelo 1º Notário Designado, Manoel Cezar Lisboa, desta cidade. Valor: R\$.915,00 (novecentos e quinze reais). *Indicação Fiscal 01.02.107.0020.001/002.* GR PR nº019/2002 quitada. Certidões negativas de ações, da Distribuidora de feitos em geral desta comarca. Certidão negativa de débitos de tributos estaduais nº512843-44, da SEF. Dou fé. Custas: Serv 1.213,33 VRC = R\$.127,40. CPC 46,67 VTC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Selo Funarpen: R\$.2,00. Irati, 06.03.2009. *Manoel Cezar Lisboa, 2º Registrador Designado.*

R.03/11313 - Protoc 31205, 1º 1/D. Irati, 27 de março de 2009. *Venda e compra.* Os proprietários Gisele Aparecida Leal Ferreira e seu marido Gilson Luiz Pinheiro, ela auxiliar administrativo, já identificada; ele brasileiro, segurança, portador da C Id 5.853.383-1 SSP/PR, de 29.09.1995, inscrito no CPF MF 025.730.729-08, residentes na Rua João Zarpellon nº783, Vila São Pedro, nesta cidade; venderam o imóvel, para os adquirentes Samuel Garzuze de Melo e sua mulher Josiane Aparecida Pinheiro de Melo, brasileiros, casados em 29.12.2001, pelo regime de comunhão parcial de bens, ele técnico florestal, portador da Ced Id 6.604.746-6 SSP/PR, de 15.09.1992, inscrito no CPF/MF 020.698.609-22; ela do lar, portadora da Ced Id 6.757.848-1 SSP/PR, de 01.03.1993, inscrita no CPF MF 037.369.009-61, residentes na Rua Expedicionário Emilio Scheidt nº05, Vila São João, nesta cidade; pelo preço de R\$.5.000,00 (cinco mil reais); conforme escritura pública de venda e compra de imóvel lavrada em 16.03.2009, fls.028/030 do Livro nº271-N, pelo 2º Notário Público, Edmundo Atanásio de Moraes, desta cidade. GR ITBI nº132/2009 e GR Funrejus, quitadas. Certidões negativas de ações, da Distribuidora de feitos em geral desta comarca. Dou fé. Custas: Serv 1.213,33 VRC = R\$.127,40. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Selo Funarpen: R\$.2,00. Irati, 08.04.2009. *Manoel Cezar Lisboa, 2º Registrador Designado.*

Av.04/11.313 - Protocolo nº 50.749 do Livro nº 1-H em 05/12/2017. **Averbação premonitória.** Procede-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, acompanhado de certidão feito expedir pelo Cartório Distribuidor da Comarca de Irati, PR, para constar que, sob o nº 0005787-05.2017.8.16.0095, foi distribuída e admitida a ação de execução de título extrajudicial em que figura como exequente **Ambrosio Bulka**, inscrito no CPF sob o nº 014.943.099-04, e como executado **Samuel Garzuze de Melo**, inscrito no CPF sob o nº 020.698.609-22; pelo valor de R\$.58.040,17 (cinquenta e oito mil e quarenta reais e dezessete centavos). GR Funrejus nº 14000000003136210-4, no valor de R\$.116,08, quitada em 04/12/2017. Dou fé. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$.114,66. Prenotação 10,00 VRC = R\$.1,82. Arquivamento 07 VRC = R\$.1,27. Irati, PR, 20 de dezembro de 2017. *Jocélia Pabis Kulitch, escrevente autorizada.*

R.05/11.313 - Protocolo nº 63.219 do Livro nº 1-J em 25/08/2022. **Penhora.** Pelo Auto de Penhora lavrado em 13/07/2022, pela

SEQUE

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/973EC-8WL5N-6S25M-9Y6X4>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente
<https://projudi.tpr.jus.br/projudi/>

Documento assinado digitalmente
<https://projudi.tpr.jus.br/projudi/>



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.K5f3v.CazwY-mas40.F597q

15/05/2024 13:11:26 pag. 2
Continua na página 03

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: PJDEV KMGYM NGQ6L YVMV3

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: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53

Valide aqui este documento

81.664

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

CNM: 163683.2.0011313-19

RUBRICA

FICHA 02F

CONTINUAÇÃO

Magistrada, Dra. Amanda Vaz Cortesi Von Bahten, nos Autos nº 0005787-05.2017.8.16.0095 de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo **Exequente: Ambrosio Bulka**, contra o **Executado: Samuel Garzuzo de Melo**; foi penhorado o imóvel. Valor da Execução: R\$ 58.040,17 (cinquenta e oito mil e quarenta reais e dezessete centavos) e demais acréscimos legais. Dou fé. FUNREJUS cobrado na Averbação Premonitória registrado na Av.04/11.313 do ato anterior. Emolumentos: 1.293,61 VRC = R\$. 318,23. Prenot 10 VRC = R\$.2,46. Arquivamento: 07 VRC = R\$.1,72. Selo Funarpen: R\$.5,95 Nº F596V.rLqPn.AG1a2-hHte9.GPKc3. Irati, PR, 09 de setembro de 2022. Fernanda Aparecida Zeaginski Sandeski, escrevente substituta.

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 11313, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Irati, 15/05/2024.

— documento assinado digitalmente —

Krystiane Jondral de Macedo

Registradora

Certidão R\$38,55 Buscas R\$4,15 Funrejus R\$10,69 ISS R\$2,13 FADEP R\$2,13 Selo R\$9,25 TOTAL R\$66,90

11313

saec

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE IRATI

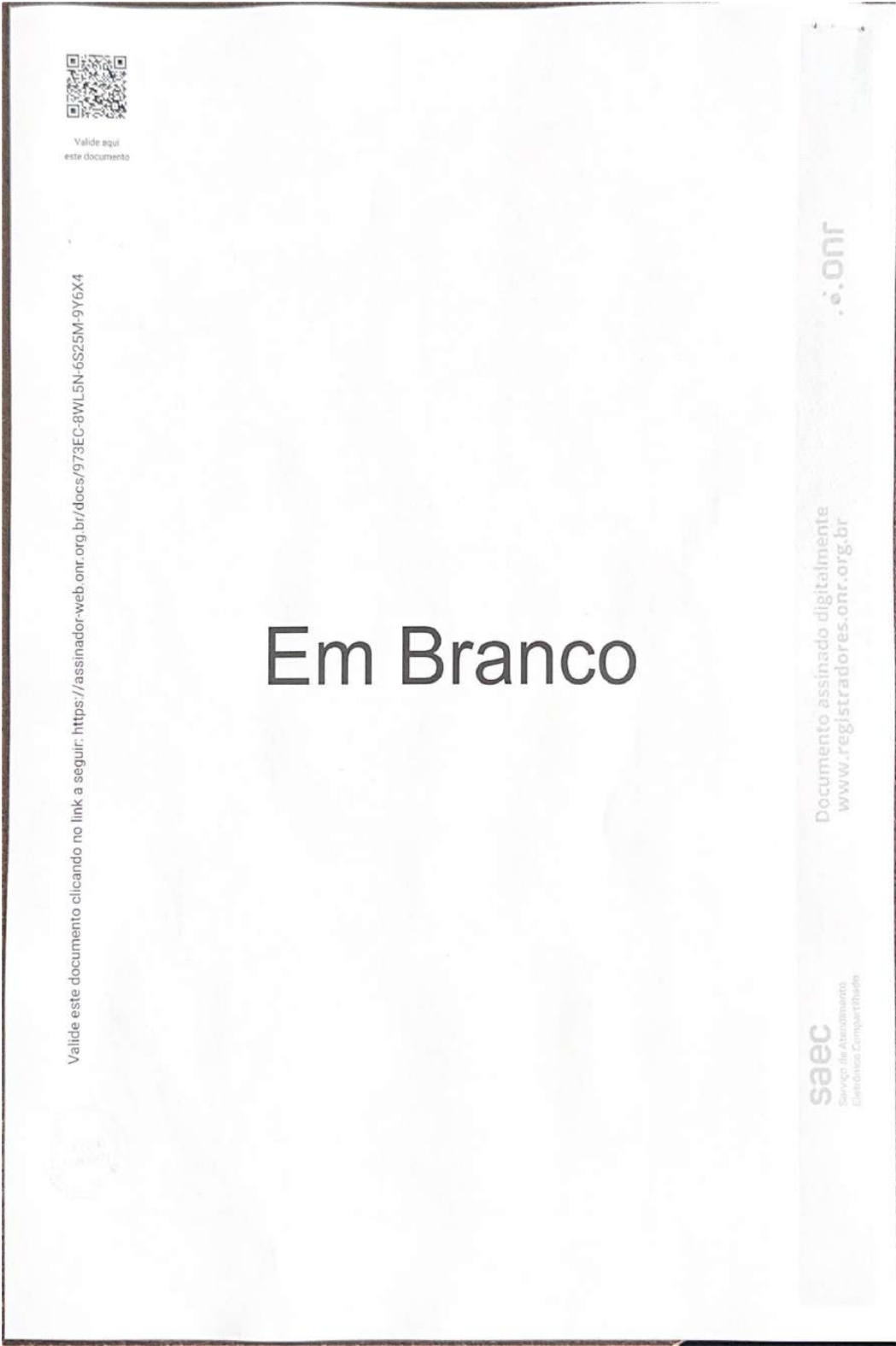
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.K5f3v.CazwY-mas4O.F597q

15/05/2024 13:11:31 pag. 3

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.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDEV KMGYM NGQ6L YVMV3

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: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53



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: PJDFV KMGYM NGQ6L YVMV3

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: PJTF2 6B3WS RXJQX 8EB53