

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4214 – 07/2025

Descrição: LOTE URBANO Nº 06 DA QUADRA 11 DO
LOTEAMENTO JARDIM AEROPORTO IV COM ÁREA DE
259,21M² SEM BENFEITORIAS – UMUARAMA/PR –
MATRÍCULA Nº 55.154

Autos: 0002691-34.2020.8.16.0173



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

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

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 urbano nº 06 da quadra 11 localizado no Jardim Aeroporto IV, com área de 259,21m², sem benfeitorias. Matrícula nº 55.154 – 1º CRI.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 72.000,00

(Setenta e dois 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 Umuarama.

O avaliador esteve no local no dia 03 de julho de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

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 06 da Quadra 11, com área de terreno total de 259,21m², sem benfeitorias, localizado na Rua Maria Augusta de Jesus Priori, s/n, Bairro: Jardim Aeroporto IV, Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 55.154 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UMUARAMA

Cadastro Imobiliário: 4486800

Inscrição Imobiliária: Nº 01.0007.0329.0361

Localização: Latitude: 23°47'31.05"S / Longitude: 53°19'39.53"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

Umuarama é também conhecida como a Capital da Amizade. A cidade é uma das principais do Paraná e polo da região de Entre Rios, região está com população estimada em aproximadamente 410 000 habitantes. Com o desenvolvimento, houve um crescimento das atividades comerciais e o aumento da população urbana.

O município de Umuarama ficou em terceiro lugar entre os que mais geraram empregos no estado do Paraná no primeiro semestre de 2011, perdendo apenas para Curitiba e Ponta Grossa. Além do expressivo crescimento da construção civil, Umuarama também apresenta números econômicos consideráveis, tais como:



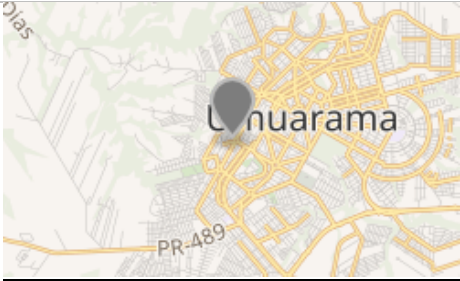


segundo maior polo moveleiro do Paraná, maior produtor de carne do estado, centro universitário com mais de cem cursos, polo comercial e prestador de serviços.

Localizada no noroeste do estado, a uma distância de 580 km da capital (Curitiba) e a 115 km do Paraguai. Está a 430 metros acima do nível do mar, entre a latitude 23° 47' 55 Sul e a longitude 53° 18' 48 Oeste.

Umuarama	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
<u>Gentílico</u>	umuaramense
Localização	
	
Localização de Umuarama no Paraná	
	
Localização de Umuarama no <u>Brasil</u>	





Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Umuarama

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



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*





- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “(... dentro das condições do mercado vigente)” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“IMÓVEL: Data nº 06, da Quadra nº 11, do loteamento denominado JARDIM AEROPORTO IV, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com área de 259,21 m². Divide-se: Com a data 05 no rumo NO 04°38' SE, numa distância de 23.50 metros, com parte da data 05 e com parte da data 06 da quadra 12 do Jardim Aeroporto III no rumo NE 85°22' SO, numa distância de 11,03 metros; com a data 07 no rumo SE 04°38' NO, numa distância de 23.50 metros, finalmente com a Rua Projetada 11 no rumo SO 85°22' NE, numa distância de 11.03 metros até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

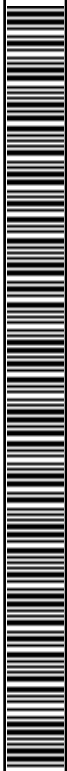
7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

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





A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.





8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 71.788,21 (Setenta e um mil, setecentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 15 de julho de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 95.000,00	270,00	R\$ 351,85	Lote 01 - Quadra 11 - Jardim Aeroporto IV	https://imobiliariadimensao.com.br/anuncios/terreno-a-venda-no-jardim-aeroporto-iv-em-umuarama-pr/DTU152
2	R\$ 70.000,00	259,20	R\$ 270,06	Lote 03 - Quadra 11 - Jardim Aeroporto IV	https://marceloimoveisumuarama.com.br/imoveis/terreno-259.20m-umuarama-pr-110
3	R\$ 90.000,00	260,25	R\$ 345,82	Lote 06 - Quadra 10 - Jardim Aeroporto IV	https://paulomendesumuarama.com.br/imoveis/terreno-260.25m-umuarama-pr-30
4	R\$ 70.000,00	251,45	R\$ 278,39	Rua Maria Augusta de Jesus Priori - Jardim Aeroporto IV	https://www.niveanovaisimoveis.com.br/imovel/2329472/terreno-venda-umuarama-pr-jardim-aeroporto-iv
5	R\$ 75.000,00	258,97	R\$ 289,61	Lote 13 - Quadra 03 - Jardim Aeroporto IV	https://umuarama.imobiliarioparana.com.br/imoveis/garcia-imoveis/27168
6	R\$ 85.000,00	259,21	R\$327,92	Rua Maria Augusta de Jesus Priori - Jardim Aeroporto IV	https://www.fabianosilvacorretorimovel.com.br/imovel/2087159/terreno-venda-umuarama-pr-jardim-aeroporto-iv?Mobile=1





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: PJDV8 DKZJM 9MDZ2 LHJKA



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: PJDV8 DKZJM 9MDZ2 LHJKA



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Data nº06 - quadra 11 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Maria Augusta de Jesus Priori **Nº:** **Complemento:**
Bairro: Jardim Aeroporto IV **Cidade:** Umuarama **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	95.000,00	270,00	351,85	1,00	1,01	0,90	319,83
2	70.000,00	259,20	270,06	1,00	1,00	0,90	243,06
3	90.000,00	260,25	345,82	0,99	1,00	0,90	308,13
4	70.000,00	251,45	278,39	0,98	0,99	0,90	243,08
5	75.000,00	258,97	289,61	0,98	1,00	0,90	255,43
6	85.000,00	259,21	327,92	0,99	1,00	0,90	292,18

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):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	243,06
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	319,83
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.661,71
Amplitude total (R\$/m2):	76,78
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	19,19
Média aritmética (R\$/m2):	276,95
Mediana (R\$/m2):	273,81
Desvio médio (R\$/m2):	29,760880
Desvio padrão (R\$/m2):	34,063708
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.160,336185

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 = 0,9951

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2589

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 (%) = 12,30



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) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 256,43

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 276,95

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 297,48

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,41

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,41

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) = 235,41

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 276,95

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 318,49

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) = 259,21

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 276,95

VALOR TOTAL (R\$) = 71.788,21

setenta e um mil, setecentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



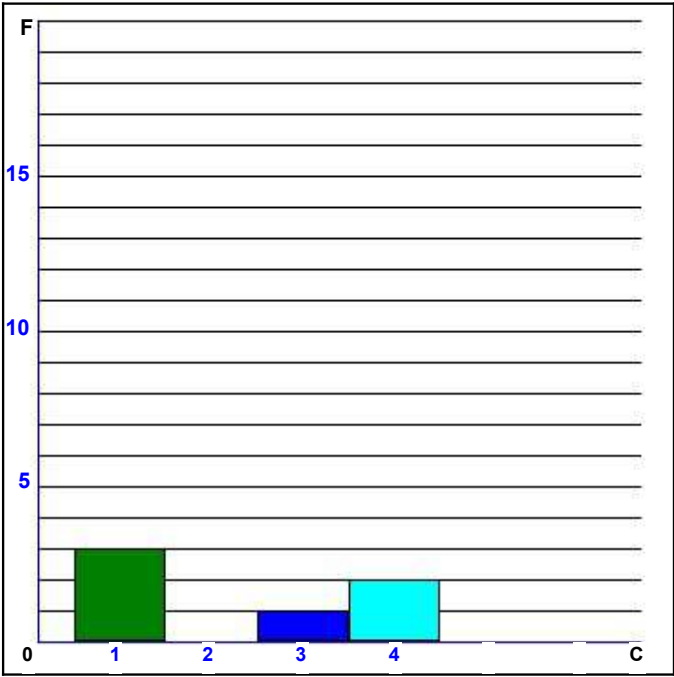
Helcio Kronberg

5/8

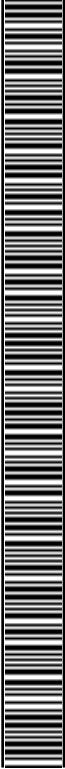
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	243,06	262,25	3
2	262,25	281,44	0
3	281,44	300,64	1
4	300,64	319,83	2

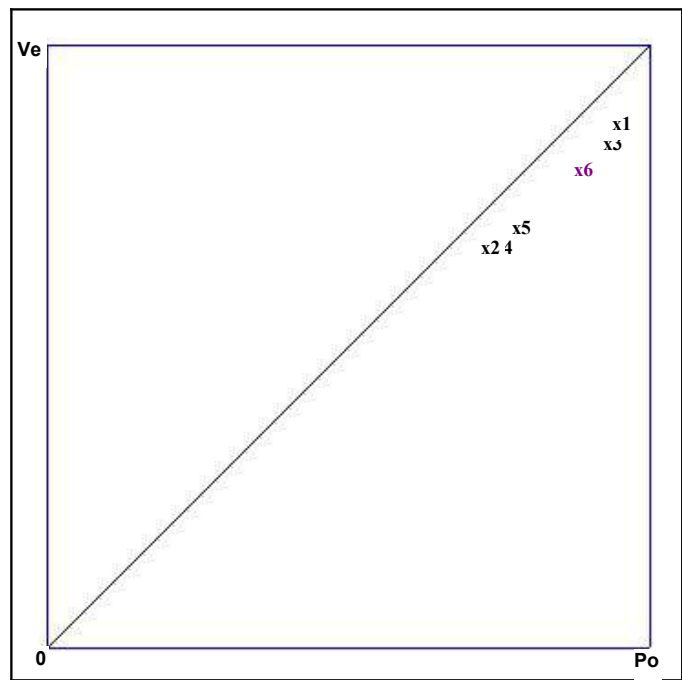


Helcio Kronberg

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 -	351,85	319,83	0,91
2 -	270,06	243,06	0,90
3 -	345,82	308,13	0,89
4 -	278,39	243,08	0,87
5 -	289,61	255,43	0,88
6 -	327,92	292,18	0,89

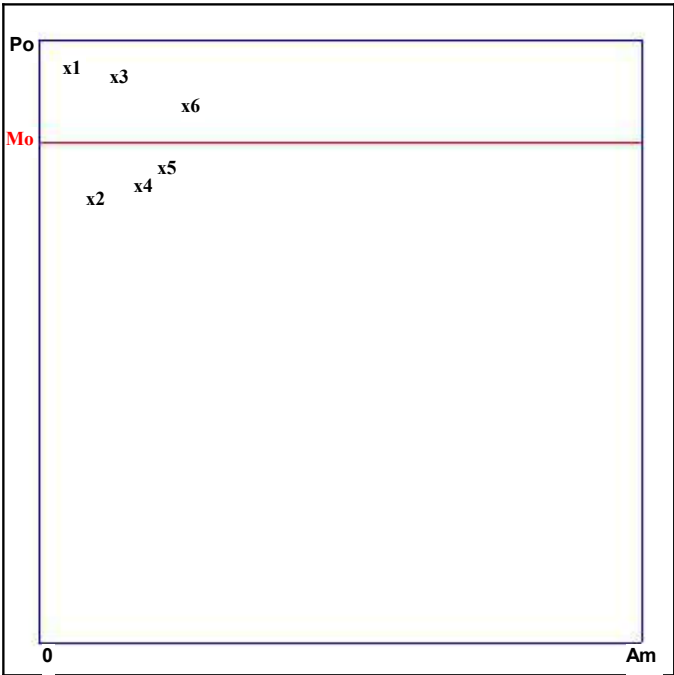


Helcio Kronberg

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) = 310,61

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	351,85	41,244	13,28
2 -	270,06	40,546	13,05
3 -	345,82	35,213	11,34
4 -	278,39	32,223	10,37
5 -	289,61	20,999	6,76
6 -	327,92	17,311	5,57

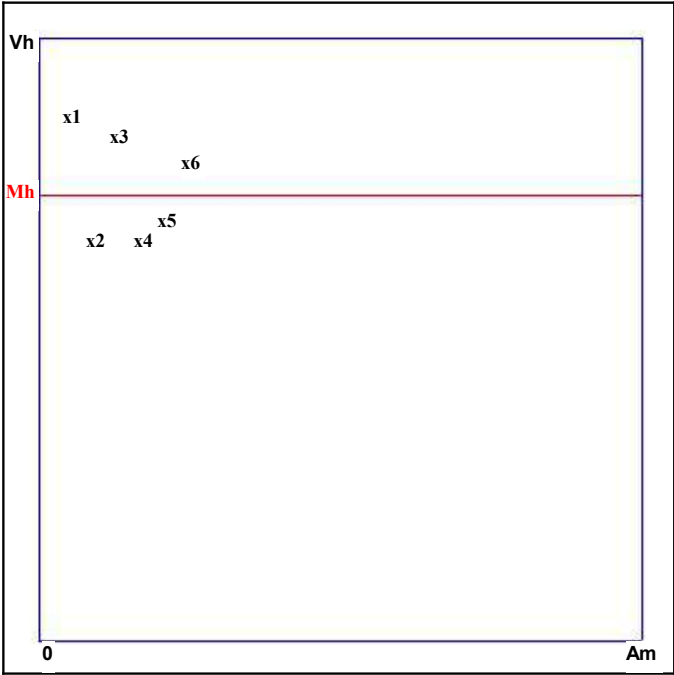


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 276,95

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	319,83	42,882	15,48
2 -	243,06	33,896	12,24
3 -	308,13	31,176	11,26
4 -	243,08	33,871	12,23
5 -	255,43	21,516	7,77
6 -	292,18	15,225	5,50

Data: 15/07/2025 _____

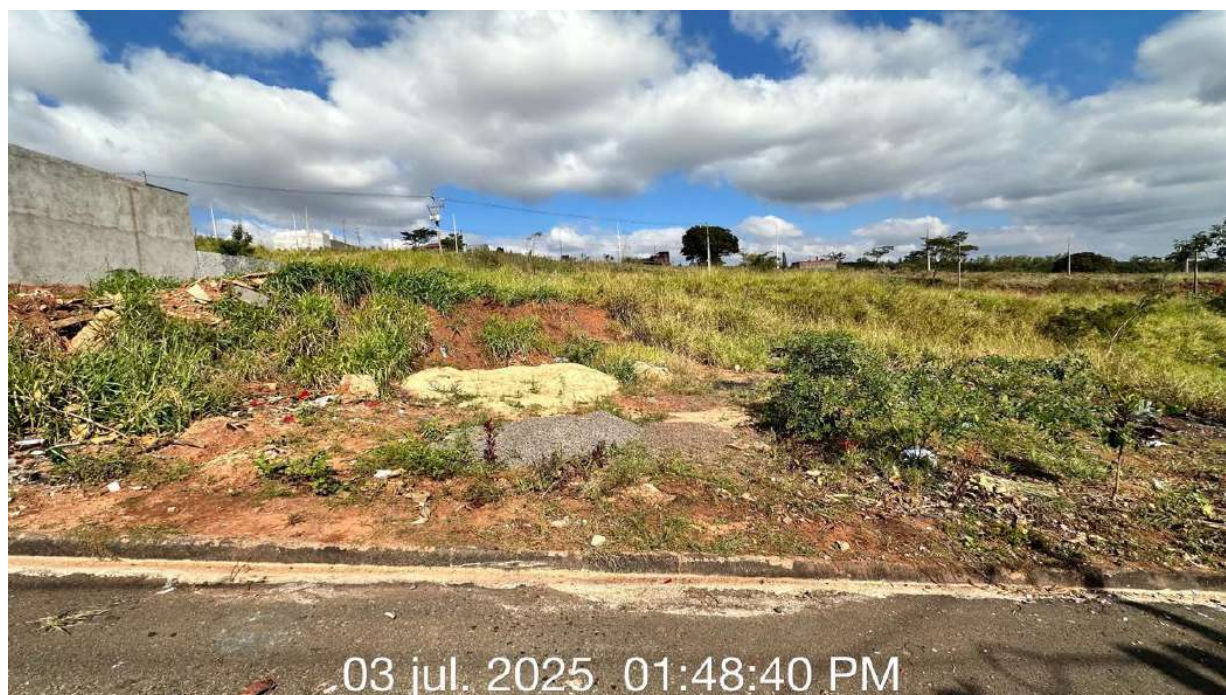
Helcio Kronberg



ANEXO

FOTOS









ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDV8 DKZJM 9MDZ2 LHJKA



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: PJDV8 DKZJM 9MDZ2 LHJKA





INFORMAÇÃO LOTE

Insc. Imob.	Cód. de Cadastro
01.0007.0329.0361	51668
Insc. Anterior	Cód. Auxiliar
00.0204.0011.0006.000	4486800
Matrícula	Tipo de Condomínio
-	N

Situação

Quadra Consistida

Endereço

Imóvel	RUA MARIA AUGUSTA DE JESUS PRIORI, S/Nº, Bairro JARDIM AEROPORTO IV, Complemento - , CEP 87501-000
Corresp.	Loteamento
Comercial:	JARDIM AEROPORTO IV
	Quadra
	0011
	Lote
	0006
	Edifício

Testadas

Itens de Cadastro

Opções





PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 4486800	Tipo Imóvel: Territorial	Cadastro Anterior: 4486800
Distrito: 01 Setor: 0007 Quadra Fiscal: 0011 Lote: 0361 Unidade: 000		

LOCALIZAÇÃO	Quadra Fiscal: 0011 Lote Fiscal: 0006
Logradouro: [20301] RUA MARIA AUGUSTA DE JESUS PRIORI, Nº S/Nº	
Bairro: [204] JARDIM AEROPORTO IV	
Loteamento: [204]	

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula:	Caucionado: Não	Área do Lote: 259,21 m²
Cartório:	Ano Aliquota Progressiva: 0	Área Útil do Lote: 259,21 m²
Livro:	Data de Inclusão: 31/08/2012	Área Privativa: 0,00 m²
Folha:	Data de Alteração: 19/09/2024	Área Comum: 0,00 m²
INCRA:	Tipo de Lote: Urbano	Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Imóvel R\$:

PROPRIETÁRIOS
Principal PRINCIPAL [100,00%]
Proprietário: [53086] W. M. LOTEAMENTOS UMUARAMA LTDA

TESTADAS / LOGRADOUROS				
Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 1033	11,03 m²	[20301] MARIA AUGUSTA DE JESUS PRIORI	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO			
Fator Localiz.	1 - 40	Ocupacao	1 - Nao Construido
Sit.Terreno	8 - Uma frente	Sit.Destinacao	10 - Terreno em uso
Pedologia	18 - Normal	Topografia	21 - Plano
Limitacao	26 - Sem cerca/muro	Patrimonio	28 - Particular
Uso do Imovel	31 - Proprio	Imune Isento IPTU	33 - NÃO
Imune Isento TSU	35 - Nao	Esgoto	1 - Sim
Agua	3 - Sim	Iluminacao	5 - Sim
Calcamento	7 - Sim	Limpeza Urbana	9 - Sim
Gal.Pluvial	11 - Sim	Rede Telefonica	13 - Sim
Guias e Sarjetas	15 - Sim	Coleta Lixo	17 - Sim
Área Terreno	1 - 259,21	Testada Imovel	1 - 11,03
Test.Serv.Ilum.Publi	1 - 11,03	Test.Serv.Cons.Calca	1 - 11,03
Test.Serv.Limp.Publi	1 - 11,03	Area Total Construida Anterior	1 - 0
Situação Cadastro	1 - Ativo	Id. Lote Geo	1 - 41685
Fone	1 -	CORRESP - Rua/Av	1 -
CORRESP - Numero	1 - 0	CORRESP - Bairro	1 -
CORRESP - Complement	1 -	CORRESP - Cidade/Uf	1 -
CORRESP - Cep	1 - 0	Registro de Imóveis	1 - 1º Ofício
ADMINISTRADORA	999 - Não informado	Desmembra IMP/TAXA?	0 - Não
EXEC FISC - VARA CIV	1 - 1ª Vara Cível	Isenção - Período	1 -
Isenção - Processo	1 -	Data da Atualização	1 - 31/08/2012
Carta - Entrega	1 - Sim	R.G. - Numero	1 - 0
Aprovação Loteamento	1 - 26/07/2012		

ISENÇÕES
Código Isenção
0 SEM ISENCAO

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: PJDV8 DKZJM 9MDZ2 LHJKA



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala



M. 55.154

Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 55.154

Data: 18/04/2016

Ficha: 01

CNM 079947.2.0055154-89

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: PJSED D5AMC 7VQ2P TMRHD

IMÓVEL: Data nº 06, da Quadra nº 11, do loteamento denominado **JARDIM AEROPORTO IV**, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com área de 259,21 m². Divide-se: Com a data 05 no rumo NO 04°38' SE, numa distância de 23,50 metros; com parte da data 05 e com parte da data 06 da quadra 12 do Jardim Aeroporto III no rumo NE 85°22' SO, numa distância de 11,03 metros; com a data 07 no rumo SE 04°38' NO, numa distância de 23,50 metros; finalmente com a Rua Projetada 11 no rumo SO 85°22' NE, numa distância de 11,03 metros até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro.

Proprietária: W. M. LOTEAMENTOS UMUARAMA LTDA- ME, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Nicanor dos Santos Silva nº 4805, Zona 1, nesta cidade de Umuarama-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 14.148.158/0001-18. Registro anterior nº 07 (datado de 18/04/2016), da matrícula nº 51.987 livro 02-RG, desta Serventia.

Av-01/M-55.154

- Reprenotado sob nº 204.998, em 30 de março de 2.016, no livro 1-N (prenotado anteriormente sob nºs 201.664 de 03/09/2015, 202.302 de 09/10/2015, 203.594 de 23/12/2015, 203.992 de 25/01/2016, 204.481 de 25/02/2016 e 204.998 de 30/03/2016). A presente matrícula foi aberta consoante requerimento datado de 04/03/2016, firmado pela proprietária W. M. Loteamentos Umuarama Ltda - ME, neste ato representada por seu sócio administrador Sr. William Eguchi Priori, com firma reconhecida no 2º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus R\$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de abril de 2016. namr/ccmds. A Escrevente: Ass.(Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

R-02/M-55.154

- Protocolo nº 234.297 em 02 de dezembro de 2020, no livro 1-T. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora e Depósito datado de 26 de novembro de 2020, assinado digitalmente pela Técnica Judiciária, Sra. Eliane Maria da Silva Escanes, da 3ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Umuarama-PR, extraído do processo de Execução Fiscal nº 0002691-34.2020.8.16.0173; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como **exequente:** **MUNICÍPIO DE UMUARAMA/PR (CNPJ nº 76.247.378/0001-56);** e como **executada:** **WM LOTEAMENTOS UMUARAMA (CNPJ nº 14.148.158/0001-18).** Valor da causa: R\$ 5.303,54 (cinco mil, trezentos e três reais e cinquenta e quatro centavos). Deixou de recolher o FUNREJUS de acordo com o artigo nº 555, do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná. Valores informados à 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, através do Ofício nº 1154/2020 expedido por esta Serventia. Emolumentos: 378,00 VRC = R\$ 72,95 (não recebidos). O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 02 de dezembro de 2020. ybco. Selo: 1812265SRAA00000000027207. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).