



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.787 - 02/2025

LOTE URBANO Nº 47-A, QUADRA S/Nº SITUADO NO BAIRRO
COLÔNIA DONA LUÍZA COM ÁREA DE 10.260,00M² -
MATRÍCULA Nº 50.345 – PONTA GROSSA/PR

AUTOS: 0009680-92.2004.8.16.0019



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

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 47-A, da quadra s/nº, situado no Parque Recreio, Chácara Santa Tereza, Bairro Colônia Dona Luiza com área total de 10.260,00m². Matrícula nº 50.345 do 1º Registro de Imóveis de Ponta Grossa.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 286.000,00

(Duzentos e oitenta e seis 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 Ponta Grossa.

O avaliador esteve no local no dia 29 de janeiro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. A visita foi acompanhada por ambas as partes do processo.

Após a visita técnica e consulta a mapas da região foi possível constatar que as margens do terreno avaliando há a passagem do Rio Tibagi. E, que ainda, há uma região alagada nas proximidades do lote nº 47-A devido a exploração de areia em algum período.

Dessa forma, deve-se considerar a aplicabilidade da Área de Preservação Permanente (APP), conforme estabelece a Lei Federal nº 12.651/2012. Esta legislação visa proteger a vegetação e os recursos hídricos, estabelecendo que uma faixa mínima de 50 metros, considerada não edificável, deve ser preservada a partir do leito do rio.

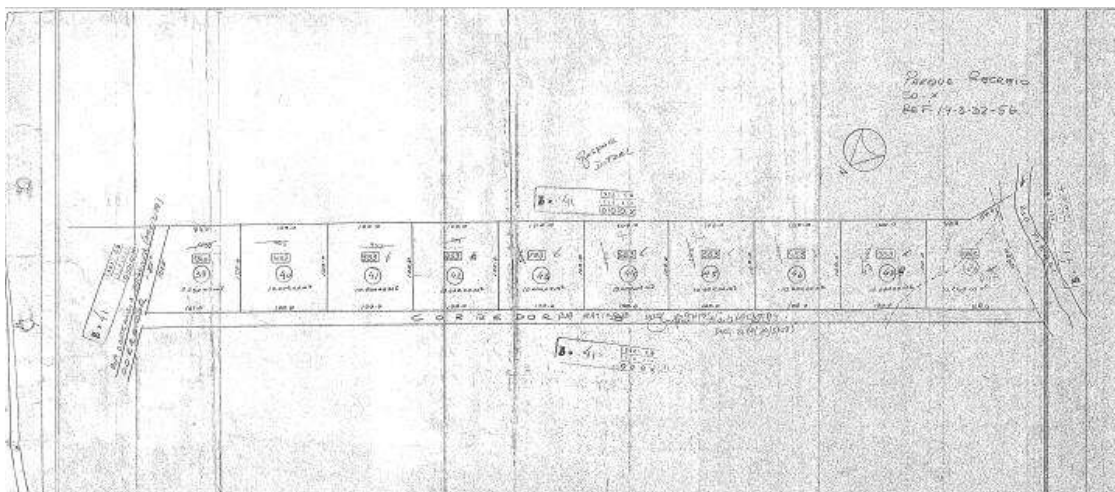
Pois bem, essa limitação juntamente com a área alagada próximo ao bem em avaliação, resultam em uma só área de preservação ambiental.





De acordo com a imagem acima apresentada, o bem objeto da matrícula nº 50.345 é contornado em laranja, enquanto toda a região preenchida em verde é relativa à área de APP. Portanto, **em função das considerações acima mencionadas, aproximadamente 47% do terreno encontra-se em faixa não edificável.**

Outro ponto que necessitou ser analisado é com relação a dificuldade de acesso a localização do imóvel, já que não possui vias públicas. Embora haja um projeto para e criação de vias de acesso, como indicado na imagem abaixo, por ora a dificuldade de acesso ao bem permanece. Afinal a entrada ao mesmo se torna encravada, necessitando utilizar o terreno vizinho para acessar o avaliando.





Sendo assim, para os devidos cálculos deste laudo de avaliação foram necessários considerar dois fatores, o Fator de Aproveitamento (F4), cujo valor reflete a porcentagem efetiva passível de serventia e o Fator Acesso (F5) que permite equilibrar as amostras com acesso a vias públicas ou não.

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 47-A da Quadra s/n, com área de terreno total de 10.260,00m², localizado na Rua Matilde dos Santos Lacerda, Bairro: Colônia Dona Luiza, Ponta Grossa/PR.

Número da Matrícula: Nº 50.345 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA GROSSA.

Cadastro imobiliário: 73065

Inscrição Imobiliária: Nº 14-3-32-56-2222-001

Localização: Latitude: 25°10'24.06"S / Longitude: 50°12'8.93"O.

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ponta Grossa é um município brasileiro do estado do Paraná, do qual é o quarto mais populoso, com 372 562 habitantes, conforme estimativa do IBGE publicada em 2024.

Conta com a nona maior população do Sul do Brasil e a septuagésima sexta do país. Localizado no Segundo Planalto Paranaense, é o núcleo dos Campos Gerais do Paraná, que tem uma população superior a 1 100 000 habitantes (IBGE/2014) e o maior parque industrial do interior do estado. Com uma área é 2 054,732 km², Ponta Grossa é conhecida como Princesa dos Campos e Capital Cívica do Paraná, além de receber o título de Capital Paranaense da Cerveja.

A distância rodoviária até Curitiba, capital administrativa estadual, é de 103 quilômetros, e de Brasília, capital federal, é de 1 320 quilômetros.

4.1 Praças e espaços públicos de lazer

Ponta Grossa conta com um Parque Ambiental que possui pista de caminhada, pista de skate, quadras poliesportivas e área para crianças. A Praça Barão do Rio Branco é localizada no centro da cidade, possuindo um chafariz e área de lazer para crianças. A população também pode desfrutar do Parque Margherita Masini, que é uma antiga pedreira.

4.2 Transporte





Ponta Grossa é o principal entroncamento rodoferroviário do estado do Paraná, de onde partem rodovias e ferrovias para todas as regiões - além do potencial aquaviário inexplorado. O município é cortado pelas rodovias BR-376 (ligando a Curitiba e ao Norte do Paraná - Apucarana), BR-373 (ligando a Prudentópolis e a BR-277) e PR-151 (ligando a Piraí do Sul e a divisa com São Paulo).

Ponta Grossa	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
<u>Apelido(s)</u>	"Princesa dos Campos"
<u>Gentílico</u>	<i>ponta-grossense, princesino</i>
Localização	
 Localização de Ponta Grossa no Paraná	





	
Ponta Grossa - Localização de Ponta Grossa no Brasil	
<u>Coordenadas</u>	25° 05' 42" S 50° 09' 43" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Municípios limítrofes</u>	Campo Largo, Carambeí, Castro, Ipiranga, Palmeira, Teixeira Soares e Tibagi
<u>Distância até a capital</u>	103 km
História	
<u>Fundação</u>	15 de setembro de 1823 (201 anos)
<u>Aniversário</u>	15 de setembro
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Elizabeth Silveira Schmidt (União Brasil, 2025 – 2028)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	2.054,732 km²





<u>População total (estimativa populacional — IBGE/2022)</u>	358.562 hab.
<u>Posição</u>	PR: 4º
<u>Densidade</u>	172,9 hab./km ²
<u>Clima</u>	subtropical (Cfb)
<u>Altitude</u>	975 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,763 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	PR: 13º
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$ 15 054 022,27 mil
<u>PIB per capita (IBGE/2018)</u>	R\$ 43 253,34

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).
- 5.2.2 Imóvel contendo a passagem do Rio Tibagi as margens do terreno, classificando-o como pertencente à área de preservação permanente – APP com faixa não edificável, sendo 50m para cada lado do eixo do rio.
- 5.2.3 Lote urbano sem acesso por meio de vias públicas.

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.

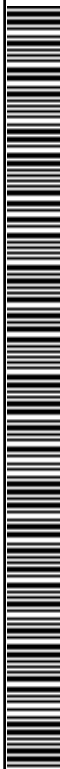
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

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 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:

“Um terreno urbano, constituído pelo lote 47-A, da quadra s/nº, situado no PARQUE RECREIO, Chácara Santa Tereza, Bairro Colônia Dona Luiza, quadrante SO desta cidade, inscrição imobiliária nº 14-3-32-56-2222-000, com ponto de partida assinalado ponto 01 as margens da Rua Matilde dos Santos Lacerda, daí segue pela mesma rua rumo de 50°SO até alcançar a faixa da marinha do Rio Tibagi na distância de 124,00m (cento e vinte e quatro metros), daí segue pela faixa da marinha acima até alcançar o ponto 03 na distância de 126,00m (cento e vinte e seis metros), daí segue por cerca no rumo de 17°NE nas confrontações com Terezinha Aparecida Pedroso, até alcançar o ponto 04 na distância 57,00m (cinquenta e sete metros), daí continua por cerca no rumo de 50°NE ainda nas confrontações com Terezinha Aparecida Pedroso, até alcançar o ponto 05 na distância de 52,00m (cinquenta e dois metros), daí segue no rumo de 40°NO nas confrontações com a Chácara nº47 de Jeanete Silva de Rocco até alcançar o ponto 01 na distância de 100,00 (cem metros) onde teve início a presente demarcação, com área de 10.260,00m².”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Descrição do lote urbano

No momento da visita técnica foi possível verificar que o terreno é plano, arenoso e coberto por vegetação nativa e mato tipo capoeira. Não há benfeitorias e a presença da cava de areia se dá no terreno avaliando e no terreno ao lado.

6.4 Restrições do imóvel

Conforme Lei Federal nº 12.651/2012, quando há a passagem de Rio há a necessidade de aplicar uma área de preservação ambiental, devendo ser respeitada uma FAIXA NÃO EDIFICÁVEL de 50,00m para cada lado do eixo do rio.





A localização em que se encontra o lote urbano o deixa numa posição encravada, sendo possível o seu acesso somente por terrenos vizinhos. A falta de vias públicas que levem até o imóvel restringe sua utilização.

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 subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3.

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.

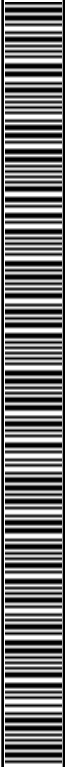
O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (0), 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:

8.1.1.4 Aproveitamento: Fator utilizado devido o imóvel estar situado em zona de APP e somente uma porção do terreno ser passível de construção.

8.1.1.5 Acesso: Fator utilizado devido à dificuldade de acesso a localização do imóvel, já que não possui vias públicas.

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\$ 286.254,00 (Duzentos e oitenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 286.000,00 (Duzentos e oitenta e seis mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezessete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 12 de fevereiro de 2025.

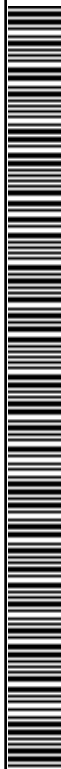
Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 2.300.000,00	39000,00	R\$ 58,97	Rua Padre José Bugatti - Colônia Dona Luíza	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rea-d.e.r.-2997777566.html
2	R\$ 550.000,00	8439,00	R\$ 65,17	Rua Bernardo Guimarães - Colônia Dona Luíza	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-colonia-dona-luiza-2997452971.html
3	R\$ 80.000.000,00	400000,00	R\$ 200,00	Rodovia BR-376 - Colônia Dona Luíza	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-400000-m-por-r\$-80.000.000-00-2942100776.html
4	R\$ 3.750.000,00	112083,00	R\$ 33,46	Rua Bernardo Guimarães - Colônia Dona Luíza	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-colonia-dona-luiza-ponta-grossa-2996575509.html
5	R\$ 590.000,00	2000,00	R\$ 295,00	Rua Verônica Chanoski Matias - Colônia Dona Luíza	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-colonia-dona-luiza-3005831914.html
6	R\$ 417.000,00	2000,00	R\$ 208,50	Rua Antonia Buturi Necatschalon - Colônia Dona Luíza	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-colonia-dona-luiza-3005818323.html

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: PJTAD N8C2Z 3J5ED 6TCNU

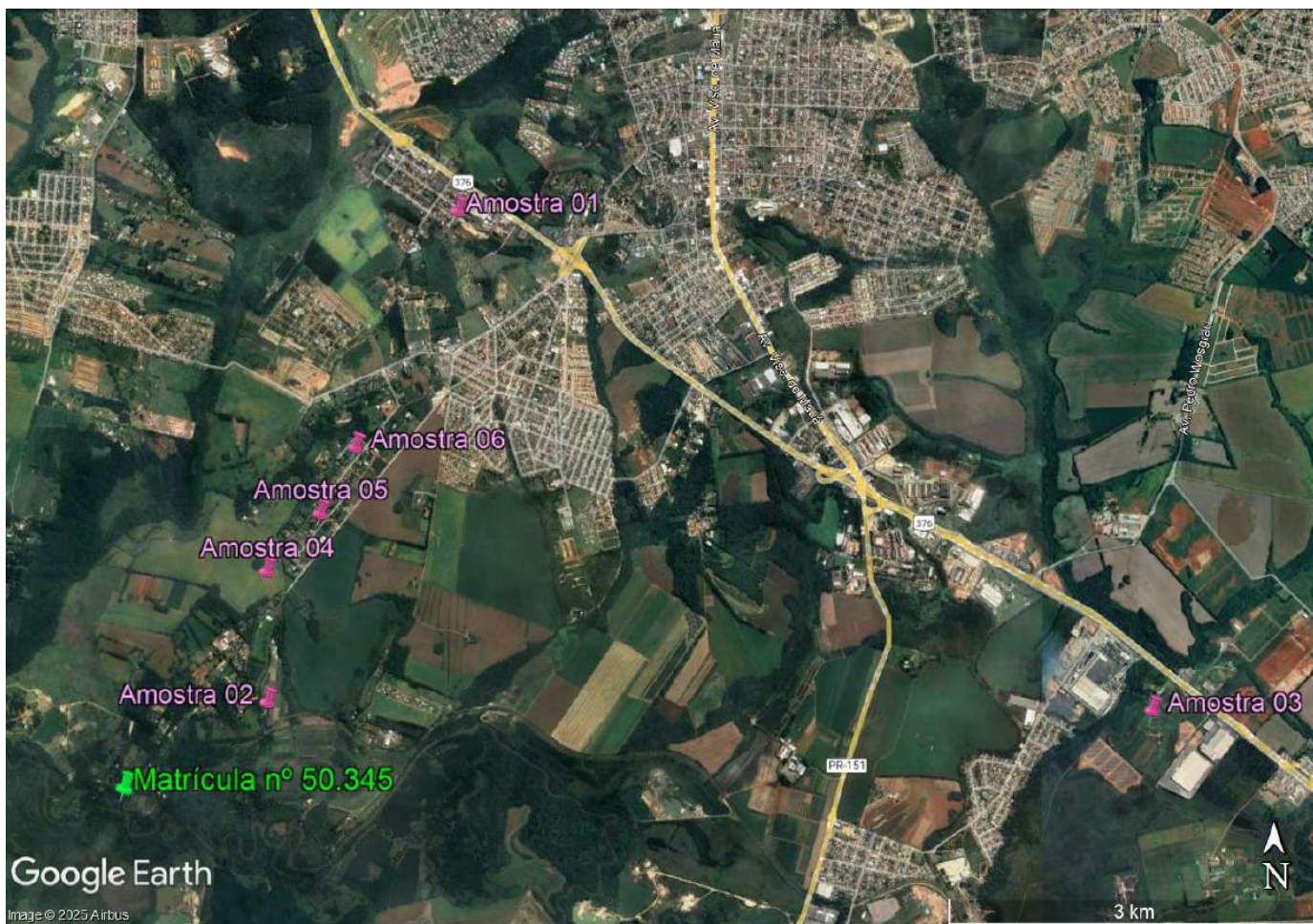


ANEXO

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: PJTAD N8C2Z 3J5ED 6TCNU



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Matilde Dos Santos Lacerda

Nº:

Complemento:

Bairro: Colônia Santa Luiza

Cidade: Ponta Grossa

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	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.300.000,00	39.000,00	58,97	0,97	1,18	0,90	0,53	0,40	12,88
2	550.000,00	8.439,00	65,17	0,98	0,95	0,90	0,53	0,40	11,58
3	80.000.000,00	400.000,00	200,00	0,95	1,58	0,90	0,53	0,40	57,28
4	3.750.000,00	112.083,00	33,46	0,98	1,35	0,90	0,53	0,40	8,45
5	590.000,00	2.000,00	295,00	0,98	0,82	0,90	0,53	0,40	45,23
6	417.000,00	2.000,00	208,50	0,98	0,82	0,90	0,53	0,40	31,97

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação

F4: Aproveitamento

F5: Acesso



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):	8,45
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	57,28
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	167,38
Amplitude total (R\$/m2):	48,83
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	12,21
Média aritmética (R\$/m2):	27,90
Mediana (R\$/m2):	22,42
Desvio médio (R\$/m2):	16,929361
Desvio padrão (R\$/m2):	20,251117
Variância (R\$/m2) ^ 2:	410,107732

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 = 0,9605

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4509

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 (%) = 72,59



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 15,69$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 27,90$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 40,10$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 43,74$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 43,74$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 23,71$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 27,90$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 32,08$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 10.260,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 27,90$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 286.254,00$$

duzentos e oitenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

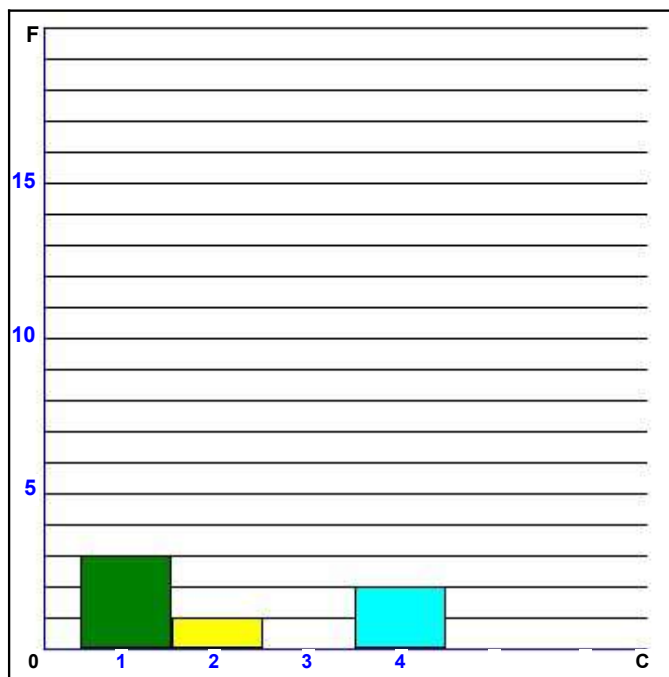


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	8,45	20,65	3
2	20,65	32,86	1
3	32,86	45,07	0
4	45,07	57,28	2

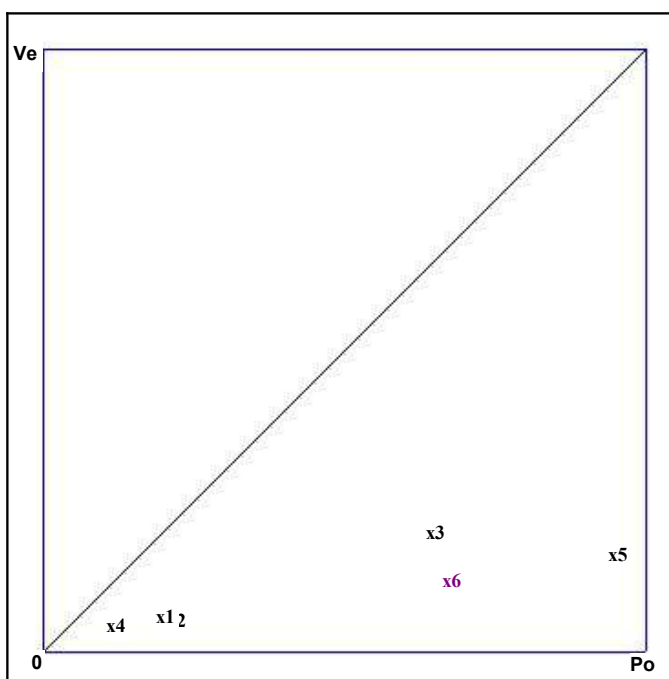


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



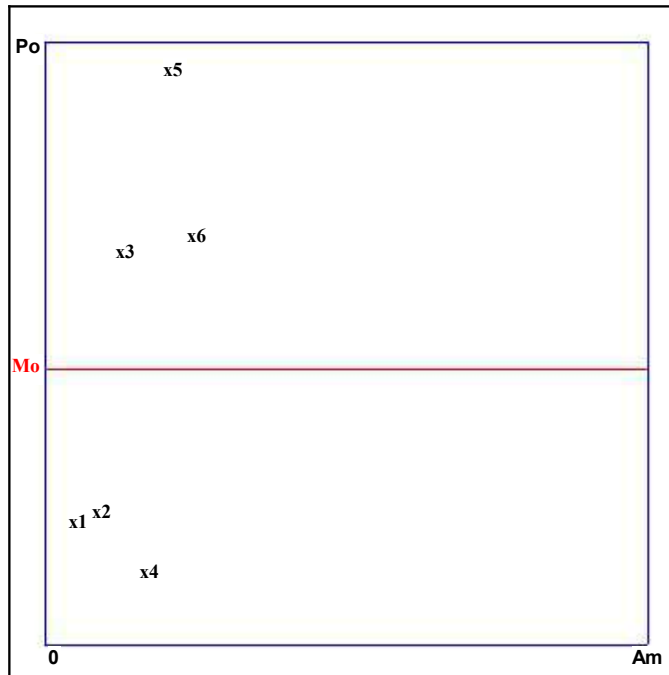
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	58,97	12,88	0,22
2 -	65,17	11,58	0,18
3 -	200,00	57,28	0,29
4 -	33,46	8,45	0,25
5 -	295,00	45,23	0,15
6 -	208,50	31,97	0,15



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 143,52

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

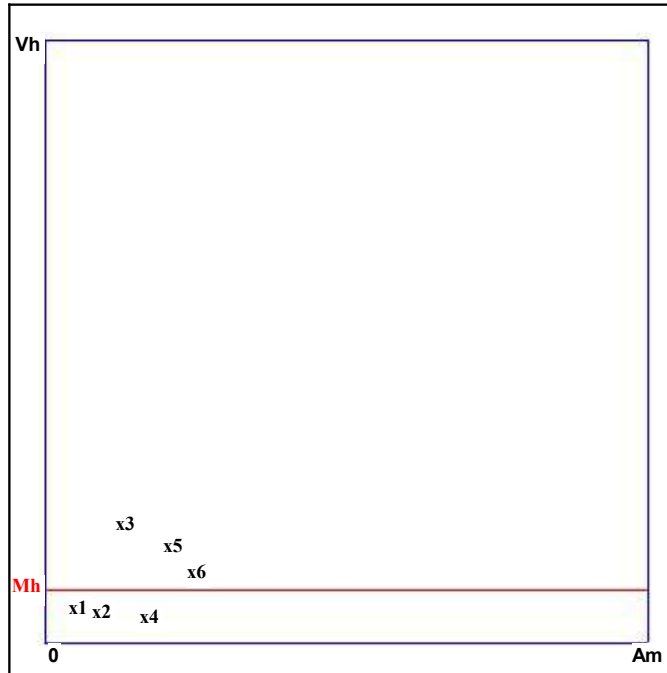
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	58,97	84,543	58,91
2 -	65,17	78,344	54,59
3 -	200,00	56,482	39,36
4 -	33,46	110,060	76,69
5 -	295,00	151,482	105,55
6 -	208,50	64,982	45,28



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 27,90

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	12,88	15,017	53,83
2 -	11,58	16,320	58,50
3 -	57,28	29,381	105,32
4 -	8,45	19,451	69,73
5 -	45,23	17,335	62,14
6 -	31,97	4,072	14,60

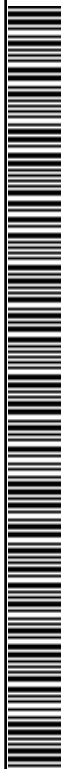
Data: 12/02/2025

Helcio Kronberg





ANEXO FOTOS





K
KRONBERG
LEILÕES



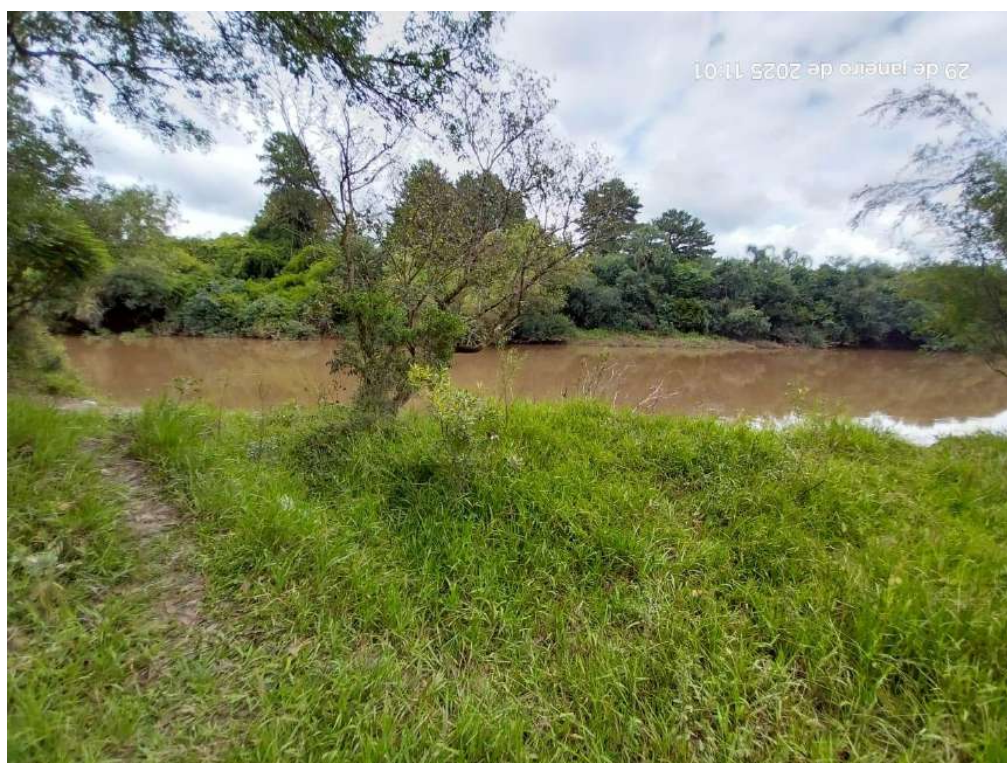
K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES





K
KRONBERG
LEILÕES





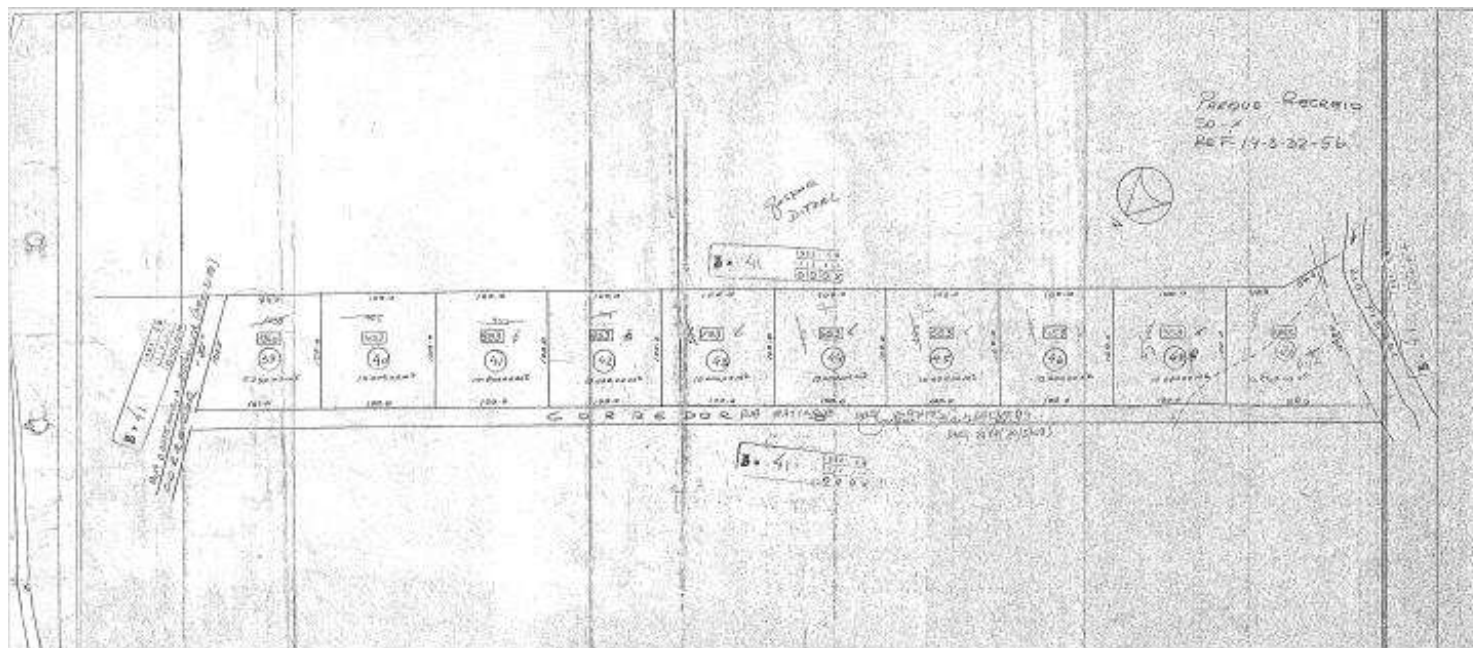


ANEXO

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: PJTAD N8C2Z 3J5ED 6TCNU

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJTAD N8C2Z 3J5ED 6TCNU



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Valide aqui este documento



Claudia Macedo Kossatz Borba
Oficial
CPF 531956.559-34

Rua Dr. Colares, 257, sobreloja, Ed. Itália
Tel. (42) 3225-1877
Ponta Grossa - PR

Registro Geral

Matrícula nº 50.345

Ficha

01

Rubrica

GMB

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D85KQ-ZGMUY-2NGGV-A7J5N>

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, constituído pelo lote 47-A, da quadra s/nº, situado no **PARQUE RECREIO**, Chácara Santa Tereza, Bairro Colônia Dona Luiza, quadrante SO desta cidade, inscrição imobiliária nº 14-3-32-56-2222-000, com ponto de partida assinalado ponto 01 as margens da Rua Matilde dos Santos Lacerda, daí segue pela mesma no rumo de 50º SO até alcançar a faixa da marinha do Rio Tibagi na distância de 124,00m (cento e vinte e quatro metros), daí segue pela faixa da marinha acima até alcançar o ponto 03 na distância de 126,00m (cento e vinte e seis metros), daí segue por cerca no rumo de 17º NE nas confrontações com Terezinha Aparecida Pedroso, até alcançar o ponto 04 na distância de 57,00m (cinquenta e sete metros), daí continua por cerca no rumo de 50º NE ainda nas confrontações com Terezinha Aparecida Pedroso até alcançar o ponto 05 na distância de 52,00m (cinquenta e dois metros), daí segue no rumo de 40º NO nas confrontações com a Chácara nº 47 de Jeanete Silva de Rocco até alcançar o ponto 01 na distância de 100,00m (cem metros) onde teve início a presente demarcação, com área de 10.260,00m². Reg. ant. nº 54.310, Lvº 3-AE, 1º Reg. Imóveis. **PROPRIETÁRIO:** **OLIVIO WEIBER**, agricultor, C.I. RG. nº 137.419-PR, CPF nº 165.278.959-68 e sua mulher **IOLANDA SOARES WEIBER**, agropecuarista, C.I. RG. nº 3.355.967-4-PR, CPF nº 438.687.119-53, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens em 11/12/1948, residentes e domiciliados em Ponta Grossa-PR. EA. Em 15 de abril de 2011. Dou fé. Oficial, **GMB** Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-1-50.345: Protocolo nº 215.363, Lvº. 1-O, em 17 de março de 2011:

PARTILHA: O espólio de **OLIVIO WEIBER**, representado pelo inventariante **NEREU SEBASTIÃO WEIBER**, transmitiu o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr\$.200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), englobando outro imóvel, ao herdeiro **NEREU SEBASTIÃO WEIBER**, brasileiro, casado, agropecuarista, C.I. RG. nº 668.308-PR, CPF nº 002.582.459-72, residente e domiciliado em Uvaia, neste Município, conforme certidão de partilha expedida em 15 de abril de 2.010 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, dos autos nº 712/88 de sobrepartilha, com sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito em 23/03/1992 e transitada em julgado em 22/04/1992. Sem condições. ITCMD causa-mortis foi pago conforme guia nº 492/91. DOI e FUNREJUS; Isentos. Valor venal do imóvel R\$.14.276,32, conforme IPTU/2011. Cota: 2314,8 VRC = R\$.326,39 (reg. pren. arq. e selo). EA. Em 15 de abril de 2011. Dou fé. Oficial, **GMB** Claudia Macedo Kossatz Borba.

AV-2-50.345: Protocolo nº 215.363, Lvº. 1-O, em 17 de março de 2011:

AVERBAÇÃO (Cônjuges) - Certifico a requerimento e de acordo com a Certidão de Casamento nº 2127, fls.267, Lvº 14-B, do Registro Civil do Distrito de Piriqitos, desta Comarca, que o adquirente **NEREU SEBASTIÃO WEIBER**, a que se refere o R-1 desta matrícula, é casado com **MARISA DELINSKI WEIBER**, sendo o casamento realizado em 25 de outubro de 1.980, pelo regime da comunhão universal de bens. FUNREJUS isento. Cota: 60 VRC = R\$.8,46. EA. Em 15 de abril de 2011. Dou fé. Oficial, **GMB** Claudia Macedo Kossatz Borba.

AV-3-50.345: (Pacto antenupcial) - Certifico que os proprietários **NEREU SEBASTIÃO WEIBER** e **MARISA DELINSKI WEIBER**, já qualificados, referidos no R-1/AV-2 desta matrícula, convencionaram seu regime matrimonial de bens conforme pacto antenupcial registrado sob nº 5.042, Registro Auxiliar deste Ofício. Cota: 20 VRC = R\$.2,82. EA. Em 15 de abril de 2011. Dou fé. Oficial, **GMB** Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-4-50.345: Protocolo nº 266.234, Lv. 1-S, em 01 de outubro de 2018:

PENHORA: Fica penhorado o imóvel desta matrícula, de propriedade de **NEREU SEBASTIÃO WEIBER** e sua mulher **MARISA DELINSKI WEIBER**, em favor de **JULIANE SENGER DINIZ** (CPF-MF-021.555.629-18), pelo valor de R\$.127.956,77 (cento e vinte e sete mil, novecentos e cinquenta e seis reais e setenta e sete centavos), conforme certidão do termo de penhora expedida em 20 de setembro de 2018, dos autos nº 0009680-92.2004.8.16.0019 de Cumprimento de Sentença, da 4ª Vara Cível desta Comarca. Executado: Nereu Sebastião Weiber. FUNREJUS no valor de R\$. 255,91, quitado em 08/10/2018, pela guia nº 1400000004046534-4. Cota: 1.310,6 VRC = R\$. 252,95. Em 09

Continua no verso

50.345

Matrícula

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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/projudf/> - Identificador: PJXGP 6M6MM P2AZX S459A

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/projudf/> - Identificador: PJTAD N8C2Z 3J5ED 6TCNU






Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D85KQ-ZGMUY-2NGGV-A7J5N>

Continuação

de outubro de 2018. Dou fé. Agente interina,  Lurdes Aparecida Brim.

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 50.345, Registro Geral a que se refere. O referido é verdade e dou fé. Ponta Grossa, 16 de janeiro de 2024.

Assinado digitalmente por Andréa Martins dos Santos - Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos do artigo 19, § 1º e 5º da Lei 6.015/73, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site <http://registadores.onr.org.br>.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRL2.p5nNv.Mapzr-aDPTH.F978q

Consulta autenticidade em <http://selo.funarpen.com.br/Consulta/>

Emolumentos: R\$38,55 - 139,17 VRC

Funrejus: R\$9,64

ISS: R\$0,77

FUNDEP: R\$1,93

Selo: R\$8,00

Buscas: R\$17,55

Total = R\$76,44

Protocolo: 328.757

JP

09:34:06

Segue



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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJXGP 6M6MM P2AZX S459A

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: PJTAD N8C2Z 3J5ED 6TCNU



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
Estado do Paraná
Exercício: 2024

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 73065	Tipo Imóvel: Predial	Situação: Ativo
Quadrante 14 Quadricula: 3 Setor: 32 Quadra Fiscal: 56 Lote: 2222 Economia: 001		

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 14-3-32-56-2222-001

Logradouro: [3673] RUA MATILDE DOS SANTOS LACERDA, Nº
Complemento - 47 - 001 - SO 47
Bairro: [8005] COLÔNIA DONA LUIZA

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula: 50345
Cartório:
Livro:
Folha:
IN CRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Alíquota Progressiva: 0
Data de Inclusão: 23/04/2012
Data de Alteração: 23/04/2012
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 10.260,00 m²
Área Útil do Lote: 10.260,00 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial RS: 29.839,02 Valor Venal Predial RS: 201,30 Valor Venal Imóvel RS: 30.040,32

PROPRIETÁRIOS

Principal PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [1845] ESPÓLIO DE NEREU SEBASTIAO WEIBER
CPF/CNPJ: 002.582.459-72 **RG:**
Endereço: AV. ERNESTO VILELA, Nº 2035
Complemento: APTO - 602
Cidade: PONTA GROSSA/PR
Contato: NEREU SEBASTIAO WEIBER
Telefone Residencial: **Telefone Celular:**

Tipo de Pessoa: Física

Bairro: NOVA RUSSIA

CEP: 84070-000

E-mail:

Telefone Comercial: 8808-7993

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/2	124,00 m	[3673] RUA MATILDE DOS SANTOS LACERDA	Sim	

SEGMENTOS

Seqüência: 1	Tipo: 1 - Casa	Situação: Ativo	
Caract.Apto	0 - Casa	0 - sem	
Revest.Interno	211 - Sem	233 - Pintura Simples	
Unidade de Avaliação	1 - 1	91 - Ocupada	
Caract.Casa	111 - Isolada	171 - Madeira Simples	
Cobertura	182 - Telha	223 - Pintura Simples	
Piso	243 - Assoalho	252 - Madeira ou Chapas	
Pontos da edificação	1 - 149	1 - 225,22	
Localiz.Uni.Lote	122 - Casa Recuada	0 - Sem	
Esquadrias	191 - Rusticas	272 - Externa	
Conservação	313 - Regular	1 - 0	
Vlr.Venal Constr.Uni	1 - 133,97	101 - Casa	
Num.de Pavimentos	0 - Sem	0 - Casa	
Instalação Elétrica	261 - Sem	1 - Ativa	
Mista	0 - Sem	1 - 24,7	
Vlr.Venal Terr.Uni	1 - 28018,24	281 - Sem	
Revest.Externo	201 - Sem	0 - Sem	
Madeira	0 - Sem	Área Anter (PMPG)	
Vlr.Venal Uni	1 - 28152,21	Utilização	
Vlr.M2 Construção	1 - 6,78	0 - sem	
Área Construída: 24,70 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Descoberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m ²	Área Coberta Tributada:	0,00 m ²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m ²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m ²	Área Descoberta	0,00 m ²	Área Descoberta Não	0,00 m ²
Histórico Área Total	24,70 m²	Área Total Tributada:	24,70 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção
0 Normal

