PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4464 - 10/2025

Descrição: LOTE URBANO COM ÁREA DE 340,00M² E BENFEITORIA DE 142,41M² - BAIRRO SÃO FRANCISCO - AMPÉRE/PR – MATRÍCULA Nº 5.534

Autos: 0001574-32.2021.8.16.0186



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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES

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*	*11*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*12*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*14*
10	*ENCERRAMENTO*	*15*

ANEXOS:

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

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano com área de 340,00² e benfeitoria de 142,41m². Localizado na Rua São João,337, São Francisco, Ampére/PR. Matrícula nº 5.534.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 430.000,00

(Quatrocentos e trinta mil reais)

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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 Ampére.

O avaliador esteve no local no dia 30 de setembro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência não havia ninguém no local que permitisse a entrada ao interior da residência.

Na matrícula nº 5.534 consta a averbação de uma edificação em alvenaria com área construída de 99,63m². No entanto, ao consultar o Extrato do Cadastro do Imóvel, verificou-se uma área construída de 142,41m², valor que foi confirmado por medição aproximada utilizando o Google Earth. Diante disso, para fins dos cálculos apresentados neste laudo, considerou-se a área construída de 142,41 m².

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.

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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 com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano n° "04-BF, 07-ABF, 08-CF e 11-BF, 0I-F, 02-F, 03-F, 12-F, 13-F, 14-F, 15-F e 16-F" da Quadra 91, com área de terreno total de 340,00m², com benfeitoria de área total de 142,41m², localizado na Rua São João,337, Bairro: São Francisco, Ampére/PR.

Número da Matrícula: Nº 5.534 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AMPÉRE

Cadastro: nº 5339

Inscrição Imobiliária: Nº 02.05.00000091.000004BF/.00.01

Localização: Latitude: 25°55'23.46"S / Longitude: 53°28'14.82"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

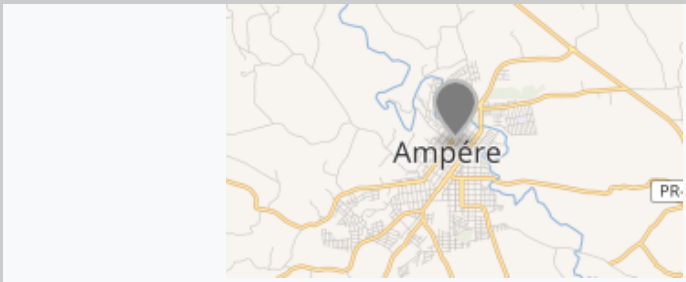
Ampére é um município brasileiro do sudoeste do estado do Paraná. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2019, era de 19.152 habitantes. Compõem o município três distritos: Ampére (sede), São Pedro e São Salvador.

Ampére

KRON LEILÕES

Município do Brasil	
 Bandeira  Brasão de armas	
Gentílico	*amperense*
Localização	
 Localização de Ampére no Paraná	
 Localização de Ampére no Brasil	

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Ampére

Coordenadas	25° 54′ 54″ S, 53° 28′ 22″ O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Realeza, Santa Izabel do Oeste, Nova Esperança do Sudoeste, Francisco Beltrão, Manfrinópolis, Pinhal de São Bento, Santo Antônio do Sudoeste, Pranchita, Bela Vista da Caroba, Pérola d'Oeste e Planalto
Distância até a capital	523 km
História	
Fundação	11 de abril de 1961 (64 anos) Data da lei estadual 4.348, que elevou o antigo distrito a município, desmembrando-o de Santo Antônio do Sudoeste.[1]
Administração	
Prefeito(a)	Douglas Potrich (PP, 2025–2028)
Características geográficas	
Área total	298,334 km²
População total (estimativa IBGE/2019)	19.152 hab.
Densidade	64,2 hab./km²

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Clima	Subtropical
Altitude	600 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
CEP	85640-000
Indicadores	
IDH (PNUD/2000)	0,793 — *Alto*
PIB (IBGE/2008)	R$ 178.472,826 mil
PIB *per capita* (IBGE/2008)	R$ 10.009,69
Sítio	ampere.pr.gov.br (Prefeitura) https://www.camaraampere.com.br/(Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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*

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) *"... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

c) *"...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*

d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*

e) *"...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*

f) *(... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"LOTE URBANO n° "04-BF, 07-ABF, 08-CF e 11-BF, 0I-F, 02-F, 03-F, 12-F, 13-F, 14-F, 15-F e 16-F" (quatro-BF, sete-ABF, oito-CF e onze-BF, um-F, dois-F, três-F, doze-F, treze-F, quatorze-F, quinze-F e dezesseis-F), da QUADRA n° 91 (noventa e um), do Patrimônio Ampére, 2ª Parte, do Núcleo Ampére, da Colônia Missões, do Município de Ampére, Estado do Paraná, com área de 340,00 m² (trezentos e quarenta metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações:- NORTE:- Por uma linha seca, medindo 17,00 metros, confronta com o lote n° "04-B, 07-AB, 08-C e 11-B, 01, 02, 03, 12, 13, 14, 15 e 16", da mesma quadra;- LESTE:- Por uma linha seca, medindo 20,00 metros, confronta com o lote n° "04-BE, 07-ABE, 08-CE e 11-BE, 01-E, 02-E, 03-B, 12-E, 13-E, 14-E, 15-E e 16-E", da mesma quadra; -SUL:- Por uma linha seca, medindo 17,00 metros, confronta com a Rua São João, do mesmo patrimônio;- OESTE:- Por uma linha seca, medindo 20,00 metros, confronta com o lote n° "04-B, 07-AB, 08-C e 11-B, 01, 02, 03, 12, 13, 14, 15 e 16"- SITUAÇÃO:- A 48,00 metros da esquina entre a Avenida Rio Branco e a Rua São João, do mesmo patrimônio.- Inscrição Imobiliária n° 02.05.000091.004BF/.00.001."

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Benfeitoria de construção em alvenaria, de um pavimento com área de 142,41m² e idade aproximada de 14 anos.

Não foi possível verificar as condições internas da residência, mas olhando externamente apresenta bom estado de conservação, necessitando retoques na pintura da fachada.

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, 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:

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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.

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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 <= 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.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

VF = (VT + VB) *FC

VF = Valor Final dos bens
VT = valor do Terreno
VB = Valor das Benfeitorias
FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 429.801,38 (Quatrocentos e vinte e nove mil, oitocentos e um reais e trinta e oito centavos.).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 88.590,40 (Oitenta e oito mil, quinhentos e noventa reais e quarenta centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 341.210,98 (Trezentos e quarenta e um mil, duzentos e dez reais e noventa e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 430.000,00 (Quatrocentos e trinta mil reais).

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 09 de outubro de 2025.

Helcio Kronberg

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 250.000,00	675,00	R$ 370,37	Rua Santos Dumont - São Francisco	https://imovelguide.com.br/imovel/terreno-a-venda-675-m2em-sao-francisco-ampere/3911487
2	R$ 100.000,00	271,92	R$ 367,76	Rua Artur Maronez	https://www.facebook.com/marketplace/item/2411575376 4716142/?mibextid=wwXIfr&rdid=VC4HSyxaSh7sl7ZO&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F16y3ue7nt7%2F%3Fmibextid%3DwwXIfr#
3	R$ 60.000,00	275,00	R$ 218,18	Rua Atanazio Moschetto - Loteamento Vale dos Pássaros	https://www.instagram.com/p/CfZXDDULErE/?img_index=2
4	R$ 85.000,00	351,00	R$ 242,17	Rua Luiz José da Silva - Loteamento Cidade Alta	https://pr.mgfimoveis.com.br/terreno-a-venda-cidade-alta-ampere-pr-venda-pr-298455703
5	R$ 60.000,00	288,00	R$ 208,33	Rua Danilo Angelo Simionatto - Loteamento Dellani e Alchieri	https://www.imoveisinvestir.com.br/imovel/venda/terreno/ampere-pr/loteamento-dellani---alchieri/lote-a-venda--loteamento-dellani---alchieri--ampere---pr/452408
6	R$ 60.000,00	200,34	R$ 299,49	Rua Mamedio Gomes de Oliveira - Santa Paulina	https://www.imoveisinvestir.com.br/imovel/venda/terreno/ampere-pr/bairro-santa-paulina/lote-a-venda--bairro-santa-paulina--ampere---pr/559186

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

GOOGLE EARTH

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua São João **Nº:** 337 **Complemento:**

Bairro: São Francisco **Cidade:** Ámpere **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	250.000,00	675,00	370,37	1,00	1,09	0,90	363,33
2	100.000,00	271,92	367,76	1,05	0,95	0,90	330,15
3	60.000,00	275,00	218,18	1,10	0,95	0,90	205,20
4	85.000,00	351,00	242,17	1,01	1,01	0,90	222,33
5	60.000,00	288,00	208,33	1,05	0,96	0,90	189,00
6	60.000,00	200,34	299,49	1,00	0,94	0,90	253,37

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

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Helcio Kronberg

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$/m2):	189,00
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	363,33
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	1.563,38
Amplitude total (R$/m2):	174,33
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	43,58
Média aritmética (R$/m2):	260,56
Mediana (R$/m2):	237,85
Desvio médio (R$/m2):	57,452490
Desvio padrão (R$/m2):	70,858000
Variância (R$/m2) ^ 2:	5.020,856235

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.

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) }$^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,0100

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4504

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 (%) = 27,19

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº 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) = 217,87

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **260,56**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 303,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,39

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,39

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) = 221,48

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 260,56

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 299,65

---

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) = 340,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 260,56

VALOR TOTAL (R$) = 88.590,40

oitenta e oito mil, quinhentos e noventa reais e quarenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

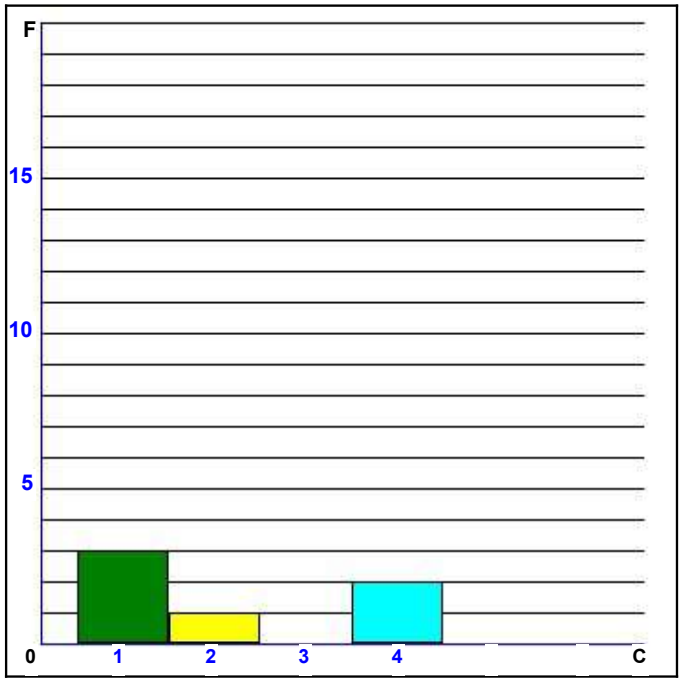
PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

Classe	De:	Até	Freq.
1	189,00	232,58	3
2	232,58	276,17	1
3	276,17	319,75	0
4	319,75	363,33	2

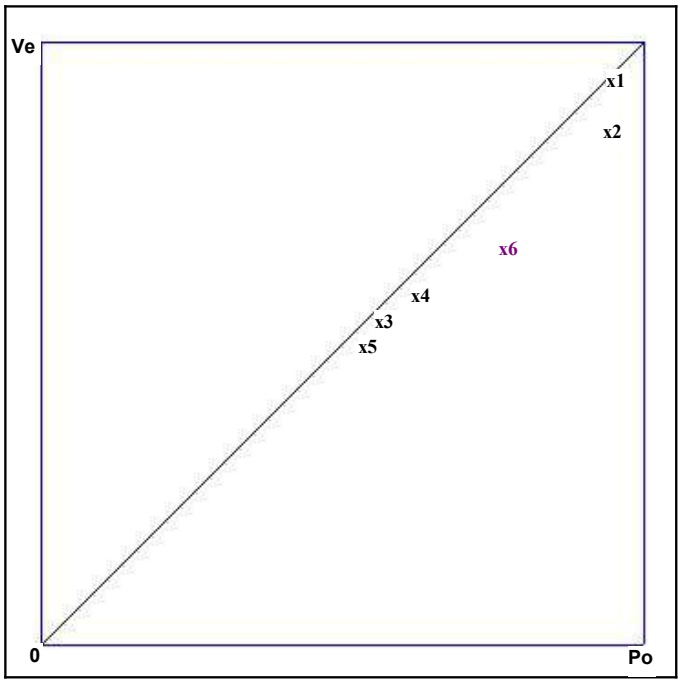
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



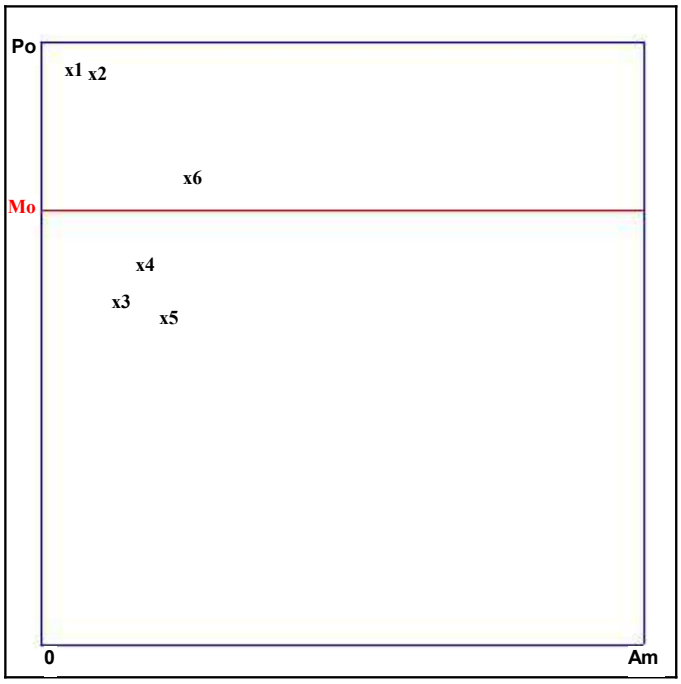
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	370,37	363,33	0,98
2 -	367,76	330,15	0,90
3 -	218,18	205,20	0,94
4 -	242,17	222,33	0,92
5 -	208,33	189,00	0,91
6 -	299,49	253,37	0,85

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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) = 284,38

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

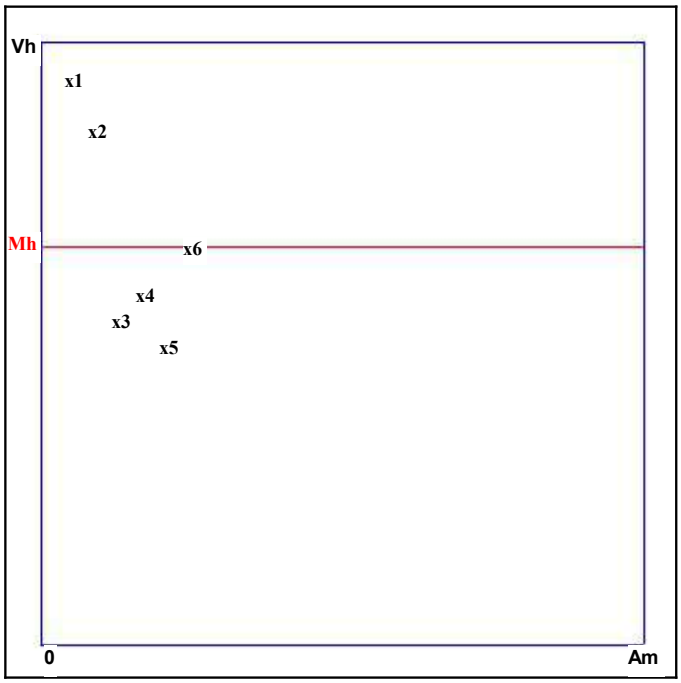
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	370,37	85,988	30,24
2 -	367,76	83,372	29,32
3 -	218,18	66,201	23,28
4 -	242,17	42,218	14,85
5 -	208,33	76,049	26,74
6 -	299,49	15,108	5,31

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

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) = 260,56

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	363,33	102,769	39,44
2 -	330,15	69,588	26,71
3 -	205,20	55,364	21,25
4 -	222,33	38,235	14,67
5 -	189,00	71,564	27,47
6 -	253,37	7,195	2,76

Data: 09/10/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua São João **Nº:** 337 **Complemento:**

Bairro: São Francisco **Cidade:** Ámpere **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 14,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 28,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 45,17

Fator de depreciação (decimal): 0,5483

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sunduscon PR

Data de referência CUB: 09/10/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 142,41

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 3.138,41

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 142,41

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

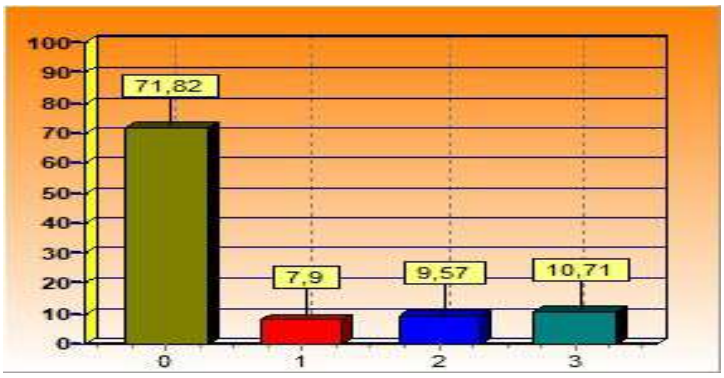
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 341.210,98

trezentos e quarenta e um mil, duzentos e dez reais e noventa e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 09/10/2025 _____

Helcio Kronberg

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

FOTOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES





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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES





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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES





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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES





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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES





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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES



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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

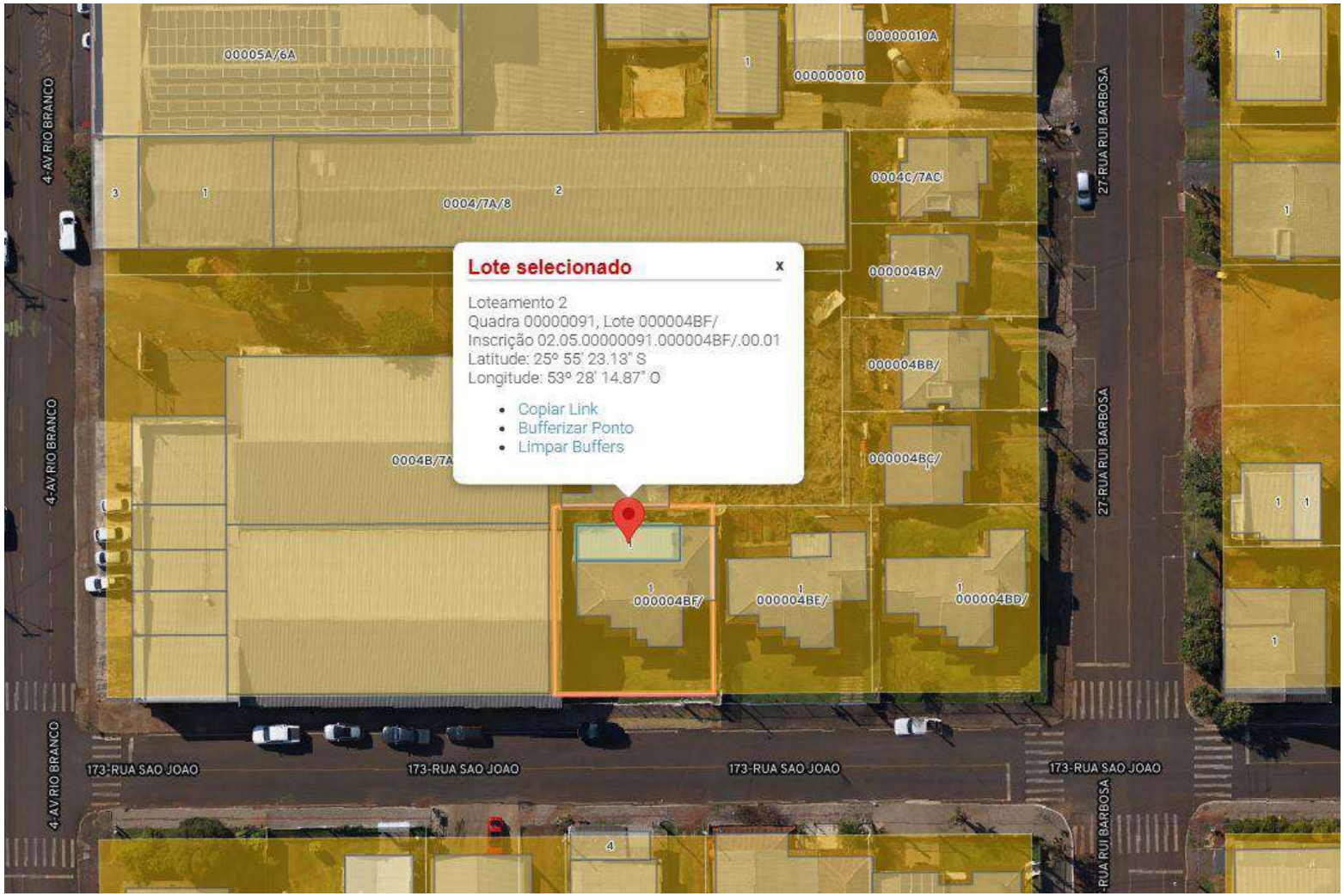
KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

CROQUI

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

KRON LEILÕES



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PREFEITURA DE AMPÉRE

Município de Ampére

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro: 5339 - 1 **Inscrição:** 02.05.00000091.000004BF/.00.01 **Data** 09/10/2025

Dados Cadastrais

Loteamento: SÃO FRANCISCO **Quadra:** 00000091 **Lote:** 000004BF/

Logradouro SAO JOAO **Número:** 337

Bairro: SÃO FRANCISCO **Testada Principal** 17,00 **Testada Secund. (m):** 0,00

Área Lote 340,00 **Área Un. (m²):** 142,41 **Núm. Unidades:** 1 **Área Total. (m²):** 142,41

Mapa de Localização

Latitude: 25º 55' 23,13" S **Longitude:** 53º 28' 14,87" O



Informações Territoriais

Limitação	MURO
Patrimônio	PARTICULAR
Ocupação	CONSTRUIDO
Utilização	RESIDENCIAL
Topografia	PLANA
Pavimentação	ASFALTO
Situação	UMA FRENTE
Fator diferença	NENHUMA
Observação	

Informações de Edificação

Cobertura	TELHA DE CONCRETO
Estrutura	ALVENARIA
Revestimento externo	REBOCO/PINTURA
Localização	FRENTE
Piscina	NÃO
Piso	CERÂMICO
Posição vertical	TÉRREO/SOBRE LOJA
Vedação das paredes	ALVENARIA
Sanitários	MAIS DE UM
Conservação	ÓTIMO
Material piscina	NENHUM
Tipologia	CASA
Alinhamento	RECUADA
Posição	ISOLADA

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

Município de Ampére

Secretaria Municipal da Fazenda
Rua Maringá, 279 Bairro: Centro
CEP: 85640-000 - Ampére/PR
Fone: 46 3547-1122

Extrato do Cadastro do Imóvel

Date de emissão: 09/10/2025

Inscrição imobiliária: 02.05.00000091.000004BF/.00.01 Número do cadastro:5339 Situação: ATIVO

Cartório:

Proprietario

Número	CPF/CNPJ	Nome	Telefone	Proprietário
6176	972.137.139-49	ALESSANDRO RODINELLI BORSATI		PROPRIETÁRIO

Endereço de Correspondência

Logradouro: RIO BRANCO, S/N CEP: 85640-000
Bairro: SÃO FRANCISCO Complemento:
Cidade: Ampére UF: PR

Endereço do Imóvel

Logradouro: SAO JOAO, 337 CEP: 85640-000
Bairro: SÃO FRANCISCO Complemento: 4BF/7ABF/8CF/11BF/1F/2F/3F/12F/13F/14F/15F/16F

Dimensões do Terreno

Área do Terreno: 340,00 Medida Testada: 17,00 Fração Ideal: 1,0000 %

Identificação

Valor Venal Territorial:	105.337,03	Valor Venal Predial:	230.575,54	Valor Venal Total:	335.912,57
Alíquota:	0,00	Taxação:	2025 - Normal		

Informações do Lote

Situação	UMA FRENTE	Forma	REGULAR	Limitação	MURO
Topografia	PLANA	Solo	NORMAL	Pavimentação	ASFALTO
Fator diferença	NENHUMA	Ocupação	CONSTRUIDO	Valor m2	387,27
Utilização	RESIDENCIAL	Distrito	Não	Zona	2
Quadra	00000091	Setor	5	Outras medidas	0,00
Lote	000004BF/	Quadra loteam.		Condomínio ou carnês	NÃO
Cond.	0	Lote loteam			

Informações da Unidade Autônoma

Cód. imóvel	5339	Fração Ideal - Amp.	340,00	Nº Matrícula	

Unidade de Avaliação

Número unidade	1	Tipologia	CASA	Número pavimentos	1
Área construída	142,41	Piso	CERÂMICO	Conservação	ÓTIMO
Revestimento externo	REBOCO/PINTURA	Posição vertical	TÉRREO/SOBRE LOJA	Alinhamento	RECUADA
Cobertura	TELHA CONCRETO	Estrutura	ALVENARIA	Localização	FRENTE
Posição	ISOLADA	Material Piscina	NENHUM	Piscina	NÃO
Sanitários	MAIS DE UM	Vedação das paredes	ALVENARIA	Patrimônio	PARTICULAR

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 181.7 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Outros_Anexos

Angelo Poloni
Registrador Designado

DATA:- 09.03.2016:- LOTE URBANO nº "04-BF, 07-ABF, 08-CF e 11-BF, 01-F, 02-F, 03-F, 12-F, 13-F, 14-F, 15-F e 16-F" (quatro-BF, sete-ABF, oito-CF e onze-BF, um-F, dois-F, três-F, doze-F, treze-F, quatorze-F, quinze-F e dezesseis-F), **da QUADRA nº 91** (noventa e um), do Patrimônio Ampére, 2ª Parte, do Núcleo Ampére, da Colônia Missões, do Município de Ampére, Estado do Paraná, com área de **340,00 m²** (trezentos e quarenta metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações:- NORTE:- Por uma linha seca, medindo 17,00 metros, confronta com o lote nº "04-B, 07-AB, 08-C e 11-B, 01, 02, 03, 12, 13, 14, 15 e 16", da mesma quadra;- LESTE:- Por uma linha seca, medindo 20,00 metros, confronta com o lote nº "04-BE, 07-ABE, 08-CE e 11-BE, 01-E, 02-E, 03-E, 12-E, 13-E, 14-E, 15-E e 16-E", da mesma quadra;- SUL:- Por uma linha seca, medindo 17,00 metros, confronta com a Rua São João, do mesmo patrimônio;- OESTE:- Por uma linha seca, medindo 20,00 metros, confronta com o lote nº "04-B, 07-AB, 08-C e 11-B, 01, 02, 03, 12, 13, 14, 15 e 16" - SITUAÇÃO:- A 48,00 metros da esquina entre a Avenida Rio Branco e a Rua São João, do mesmo patrimônio.- Inscrição Imobiliária nº 02.05.000091.004BF/.00.001.-***

PROPRIETÁRIO:- ALESSANDRO RODINELI BORSATI, brasileiro, solteiro, maior, capaz, comerciário, portador da C.I. nº 4.978.686-7-PR e do CPF nº 972.137.139-49, residente e domiciliado na Rua Princesa Izabel, nº 3.031, na cidade de Realeza-PR.-***

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 19.196, AV-1, do livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 09 de março de 2016. Nazareno Danieli, Escrevente.-***

AV-1-5.534:- PROT. 5.784 de 03.03.2016:- **EDIFICAÇÃO:-** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça pelo proprietário ALESSANDRO RODINELI BORSATI, já qualificado, para constar que sobre o imóvel objeto da presente matrícula, localizado na Rua São João, nº 379, bairro São Francisco, encontra-se uma edificação residencial em alvenaria, com área de 99,63 m² (noventa e nove vírgula sessenta e três metros quadrados), de conformidade com o que consta na Carta de Habite-se nº 915/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Ampére-PR, em 19 de novembro de 2015. Valor venal:- R$ 59.800,00 (cinquenta e nove mil e oitocentos reais). ART-CREA:- nº 20155090595. CND-INSS:- nº 004132015-888888028. FUNREJUS:- R$ 440,00 recolhido através desta Serventia de Justiça. Selo Digital nº Dn9OO.D4gps.FCQng, Controle: zYAre.7V01. C.: R$ 392,39 (2.156,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampére, 09 de março de 2016. Nazareno Danieli, Escrevente.-***

AV-2-5.534:- PROT. 6.597 de 24.08.2016:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos do comunicado recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o Protocolo nº 201608.2315.00177490-IA-460, oriundo do Processo nº 18872014126090009, ordem emitida pela 02ª Vara do Trabalho de Francisco Beltrão-PR, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital nº KDFYM.HVboA.VKGa2, Controle: Njurh.m3P8k. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de agosto de 2016. Nazareno Danieli, Escrevente.-***

AV-3-5.534:- PROT. 6.724 de 28.09.2016:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos do comunicado recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o Protocolo nº 201609.2715.00193382-IA-809, oriundo do Processo nº 018902014126090002, ordem emitida pela 02ª Vara do Trabalho de Francisco Beltrão-PR, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão

SEGUE NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO
R$ 15,79

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: PJ523 LKZXX FP2PE XVETA

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

SOLICITADO POR: COMPANHIA S/A - CPF/CNPJ: ***.721.300-** DATA: 08/11/2024 15:13:21 - VALOR: R$ 15,79

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 181.7 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Outros_Anexos

proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital nº adYrq.TeqJQ.RvGa2, Controle: NjmMh.sKaLk. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 28 de setembro de 2016. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente.-***

AV-4-5.534:- PROT. 7.242 de 06.02.2017:- **CANCELAMENTO DO AV-3**:- Procede-se a esta averbação nos termos do contido na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o nº 201702.0310.00234937-TA-000, oriundo do processo nº 018902014126090002, para constar o cancelamento do protocolo nº 201609.2715.00193382-IA-809, que deu origem ao AV-3 supra, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital Nº PFzvh.ufk8d.8ZGa2, Controle:NjmLh.Icyq9. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 09 de fevereiro de 2017. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-5-5.534:- PROT. 7.568 de 18.05.2017:- **CANCELAMENTO DO AV-2**:- Procede-se a esta averbação nos termos do contido na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o nº 201705.1714.00286913-TA-630, oriundo do processo nº 18872014126090009, para constar o cancelamento do protocolo nº 201608.2315.00177490-IA-460, que deu origem ao AV-2, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital Nº QwmCU.qRK5v.XLGa2, Controle:NjR8h.huoKA. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 18 de maio de 2017. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente Substituto.-***

AV-6-5.534:- PROT. 9.352 de 01.08.2018:- **INDISPONIBILIDADE**:- Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 201807.3116.00553633-IA-730, oriundo do Processo nº 00029935620188160004, ordem emitida por STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR e PR - Curitiba 1ª Vara da Fazenda Pública, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Funrejus:- Diferido. C.: R$ 121,59 (630,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampére, 01 de agosto de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-7-5.534:- PROT. 10.310 de 10.05.2019:- **INDISPONIBILIDADE**:- Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 201905.1009.00798548-IA-900, oriundo do Processo nº 00007398520155090643, ordem emitida por TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Palmas - PR - Vara do Trabalho de Palmas, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles Autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Funrejus:- Diferido. C.: R$ 121,59 (630,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampére, 13 de maio de 2019. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-8-5.534:- PROT. 11.750 de 27.05.2020:- **INDISPONIBILIDADE**:- Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 202005.2712.01160366-IA-920, oriundo do Processo nº 00019796620208160004, ordem emitida por STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Paraná - PR - Curitiba - PR - 4E Vara da Fazenda Pública, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles Autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. C.: R$ 121,59 (630,00 VRCs) e Funrejus a serem Diferidas. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 29 de maio de 2020. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

SEGUE

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR COMERCIAL
VALOR: R$ 15,79

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: PJ5Z3 LKZXX FP2PE XVETA

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

SOLICITADO POR: COMPANHIA S/A - CPF/CNPJ: ***.721.300-** DATA: 08/11/2024 15:13:21 - VALOR: R$ 15,79

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 321.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
10/10/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001574-32.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 181.7 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Outros_Anexos

R-9-5.534:- PROT. 13.181 de 15.03.2021:- **AUTO DE PENHORA**:- Nos termos do Auto de Penhora, datado de 15 de março de 2021, assinado pela Oficiala de Justiça, Soraya Gonçalves, lavrado em cumprimento ao Mandado de Penhora, Avaliação e Registro, expedido pela MMª. Juíza da 2ª Vara do Trabalho de Francisco Beltrão-PR, nos Autos nº 0000814-84.2019.5.09.0126, na qual figura como autor Juliano Brasiliano Bormann e réus Closomiro Alves dos Santos, Elos Engenharia LTDA, Alessandro Rodineli Borsati e Alessandra Gallert, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula para garantia da importância de R$ 454.657,55 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado até 31.10.2019. Selo Digital nº 1814665CVAA0000000040521O. Funrejus:- R$ 909,31; Fadep 5%:- R$ 14,04; ISS 3,5%:- R$ 9,83; Selo:- R$ 5,25 e Emolumentos:- R$ 280,71 (1.293,60 VRCs), a serem recolhidos por ocasião do cancelamento, nos termos do art. 555, do C.N. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 15 de março de 2021. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

R-10-5.534:- PROT. 16.206 de 22.11.2022:- **AUTO DE PENHORA**:- Nos termos do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 04 de outubro de 2022, assinado pelo Oficial de Justiça, Edson Andreoli, lavrado em cumprimento ao Mandado expedido pela MMª. Juíza da Vara Única da Comarca de Ampére-PR, nos Autos nº 0001574-32.2021.8.16.0186, na qual figura no polo ativo a Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04 e no polo passivo Alessandra Gallert, inscrita no CPF nº 007.999.059-25; Alessandro Rodineli Borsati, inscrito no CPF nº 972.137.139-49 e Elos Engenharia Ltda, inscrita no CNPJ nº. 07.100.764/0001-06, procedo ao registro da penhora do imóvel da presente matrícula para garantia da importância de R$ 186.545,99 (cento e oitenta e seis mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos). Selo Digital nº 1466V.oTqP7.yDZZV-e72UX.GP2Zf. Funrejus:- R$ 373,09 recolhido através desta Serventia. Fundep 5%:- R$ 15,91 ISS 3,5%:- R$ 11,13. Selo:- R$ 5,95. Emolumentos:- R$ 318,23 (1.293,60 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampére, 24 de novembro de 2022. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

AV-11-5.534:- PROT. 18.644 de 18.04.2024:- **CANCELAMENTO DA AV-7**:- Procede-se a esta averbação nos termos do Levantamento de Indisponibilidade, emitido aos 17 de abril de 2024, devidamente assinado por Juci Martinho Balbinot, Diretor de Secretaria da Vara do Trabalho de Palmas-PR, para constar o Cancelamento de Indisponibilidade de Bens, que deu origem a AV-7. Selo Digital nº SFRH.aJruP.snjDz-6EHe8.1016q. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 22 de abril de 2024. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente Substituto.-***

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO TEM FÉ PÚBLICA
VALOR R$ 15,79

SEGUE NO VERSO

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: PJ523 LKZXX FP2PE XVETA

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: PJX9H R65Q5 KHEXX RQZVY

SOLICITADO POR: COMPANHIA S/A - CPF/CNPJ: ***.721.300-** DATA: 08/11/2024 15:13:21 - VALOR: R$ 15,79