

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.863 – 04/2026

Descrição: IMÓVEL COM ÁREA DE 24.200,00M² E BENFEITORIAS LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL/PR – MATRÍCULA Nº 3.555

Autos: 0005014-09.2020.8.16.0174



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel com área de 24.200,00m² e benfeitorias, localizado no Município de São Mateus do Sul/PR. Matrícula nº 3.555.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.081.000,00

(Três milhões, oitenta e um 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 São Mateus do Sul.

O avaliador esteve no local no dia 24 de março de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. A diligência foi acompanhada pelo inquilino do imóvel.

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 com benfeitorias.

3.2 Descrição técnica do bem

Terreno com área de 2,42 hectares, sito em Colônia Iguaçu no município e comarca de São Mateus do Sul.

Número da Matrícula: Nº 3.555 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO MATEUS DO SUL

Localização: Latitude: 25°52'49.13"S / Longitude: 50°25'41.39"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

São Mateus do Sul é um município brasileiro do estado do Paraná. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2022, era de 42 366 habitantes.

O povoado de São Mateus do Sul surgiu como pouso e setor de apoio às bandeiras militares lançadas pelo governador da capitania de São Paulo, Dom Luiz de Souza Botelho e Mourão, visando a conquista de Guarapuava. Foi o Tenente Bruno da Costa Filgueiras, chefe da Quarta Expedição, com 25 homens, que se destinava a Tibagi, quem primeiro pisou nas terras de São Mateus do Sul, em 1769. O primeiro assentamento humano estabelecido nessas terras foi constituído em 1877.

São Mateus do Sul tem uma área de 1.342,633 km², tendo sua população estimada em mais de 40 mil habitantes. Estima-se que a maioria, cerca de 58% vivem na sede urbana e 42% na área rural, distribuídos em cerca de 5 mil pequenas propriedades. De acordo com o Tribunal Regional Eleitoral, o município possuiu mais de 29 mil eleitores.





São Mateus do Sul faz limites com as cidades de Antonio Olinto, São João do Triunfo, Mallet, Paulo Frontin, Rebouças e Rio Azul, no estado do Paraná; e com Canoinhas e Três Barras, no estado de Santa Catarina.

Situado ao sul do estado, distante 140 quilômetros da capital Curitiba, o município de São Mateus do Sul destaca-se na área industrial, pela usina de xisto da Petrobrás, uma inesgotável fonte de insumos energéticos e matérias primas (óleo, nafta, gás industrial e enxofre) para os mais diversos setores da indústria e pela produção de revestimentos cerâmicos de alta qualidade, produzidos pela Incepa.

O município conta hoje com cerca de 100 indústrias nos mais diversos ramos. A indústria ervateira é outra atividade de destaque, demonstrando o interesse do mercado na erva-mate (utilizada principalmente para chás e chimarrão) do município, que é considerado um dos maiores produtores brasileiros, com 50% de sua área de florestas e ervais nativos ainda preservados. As empresas de maior destaque são: Baldo S/A, Vier, Elizabeth, Maracanã, São Mateus e Rei Verde. São Mateus do Sul é o município com o maior volume de erva-mate extrativa, concentrando 17,8% do total nacional. A produção no município atingiu aproximadamente 70 mil toneladas de erva-mate e gerou um valor de 100,5 milhões de reais em 2017.

São Mateus do Sul	
Município do Brasil	
	
Vista noturna do centro da cidade de São Mateus do Sul.	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas





<u>Gentílico</u>	são-mateuense
Localização	
	
Localização de São Mateus do Sul no Paraná	
	
Localização de São Mateus do Sul no Brasil	
	
Wikimedia © OpenStreetMap Mapa de São Mateus do Sul	
<u>Coordenadas</u>	<u>25° 52' 26" S, 50° 22' 58" O</u>
<u>País</u>	<u>Brasil</u>
<u>Unidade federativa</u>	<u>Paraná</u>





<u>Municípios limítrofes</u>	Paulo Frontin, Mallet, Rio Azul, Rebouças, São João do Triunfo, Antônio Olinto, Três Barras-SC e Canoinhas-SC
<u>Distância até a capital</u>	121 km
História	
<u>Fundação</u>	21 de setembro de 1908
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Fernanda Garcia Sardanha (<u>PSD</u> , 2021–2024)
<u>Vereadores</u>	9
Características geográficas	
<u>Área total</u>	1.341,714 km ²
<u>População total (IBGE/2022)</u>	42,366 hab.
<u>Densidade</u>	0 hab./km ²
<u>Clima</u>	Subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	835 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC–3)
Indicadores	
<u>IDH (IBGE/2010)</u>	0,719 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2021)</u>	R\$ 1,517 milhões
<u>PIB per capita (IBGE/2021)</u>	R\$ 32.181,24
<u>Sítio</u>	https://www.saomateusdosul.pr.gov.br/portal (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Em que pese não conste na matrícula a alteração de zoneamento, o imóvel se encontra inserido no perímetro urbano.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) **Abordagem pelo valor de mercado:**

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

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

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

b) **Abordagem por valores específicos:**

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

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

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;





- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão 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:

“Terreno rural de cultura, com área de um (1) alqueire, sito em Colônia Iguaçu, deste município, em forma de triângulo, confrontando na frente com a estrada velha da mesma Colônia, de um lado com Francisco Brongiel e de outro com a estrada estratégica.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado por inquilino.

6.3 Restrições do imóvel

Não forma encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

- Benfeitoria 01: residência em alvenaria com aproximadamente 60 m². Forro em PVC e piso cerâmico, composta de dois quartos, dois BWC e sala/cozinha.
- Benfeitoria 02: residência mista com aproximadamente 57 m², forro em madeira e piso cerâmico.
- Benfeitoria 03: edificação em alvenaria com telheiro. Aproximadamente 600 m², com frente e laterais abertas, e fechado nos fundos. Telhas de fibrocimento, piso meio concreto meio na terra.

Além das benfeitorias anteriormente descritas, identificaram-se outras três, as quais foram consideradas sem valor comercial, tendo em vista que duas consistem apenas em estruturas do tipo telheiro/cobertura, enquanto a terceira encontra-se em estágio inicial de edificação, com apenas as paredes erguidas, sem qualquer acabamento, caracterizando-se como construção inacabada.

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.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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





8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

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

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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 3.081.146,18 (Três milhões, oitenta e um mil, cento e quarenta e seis reais e dezoito centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 2.684.990,00 (Dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, novecentos e noventa reais).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 158.656,30 (Cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e trinta centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 40.133,11 (Quarenta mil, cento e trinta e três reais e onze centavos).

9.1.4 Valor de mercado da benfeitoria 03

R\$ 197.366,77 (Cento e noventa e sete mil, trezentos e sessenta e seis reais e setenta e sete centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 3.081.000,00 (Três milhões, oitenta e um mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 10 de abril de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 550.000,00	2237,58	R\$ 245,80	Rua João Gabriel Martins - Colônia Taquaral	https://www.francoimoveisconsultoria.com.br/imovel/3196755/terreno-venda-sao-mateus-do-sul-pr-colonia-taquaral
2	R\$ 315.000,00	1891,87	R\$ 166,50	Rua Miguel Musialak - Vila Palmeirinha	https://diedrichsmoveis.com.br/comprar-terreno-sao-mateus-do-sul-vila-palmeirinha-270187.html
3	R\$ 420.000,00	3241,41	R\$ 129,57	Rua João Gabriel Martins - Colônia Taquaral	https://www.francoimoveisconsultoria.com.br/imovel/1734108/terreno-venda-sao-mateus-do-sul-pr-colonia-taquaral
4	R\$ 3.700.000,00	59581,00	R\$ 62,10	Rua Guararapes - Vila Nova	https://www.alternativasms.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-vila-nova-em-sao-mateus-do-sul/1227
5	R\$ 250.000,00	1250,00	R\$ 200,00	Rua David Felipe de Meira - Vila Palmeirinha	https://diedrichsmoveis.com.br/comprar-terreno-sao-mateus-do-sul-vila-palmeirinha-301956.html
6	R\$ 190.000,00	1100,00	R\$ 172,73	Rua Guilherme Ormiani - Vila Palmeirinha	https://salviellicorretora.com.br/terreno-urbano-palmerinha
7	R\$ 330.000,00	1891,05	R\$ 174,51	Rua David Felipe de Meira - Jardim Santa Cruz	https://salviellicorretora.com.br/terreno-urbano-s3m

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y



ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: BR476 **Nº:** s.n **Complemento:**
Bairro: Colônia Iguaçu **Cidade:** São Mateus do Sul **Estado:** Paraíba

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	550.000,00	2.237,58	245,80	0,95	0,74	0,95	164,16
2	315.000,00	1.891,87	166,50	0,95	0,73	0,95	109,70
3	420.000,00	3.241,41	129,57	0,95	0,78	0,95	91,21
4	3.700.000,00	59.581,00	62,10	1,00	1,12	0,95	66,07
5	250.000,00	1.250,00	200,00	0,95	0,69	0,95	124,54
6	190.000,00	1.100,00	172,73	0,95	0,68	0,95	106,00
7	330.000,00	1.891,05	174,51	0,95	0,73	0,95	114,97

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



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	66,07
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	164,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	776,66
Amplitude total (R\$/m2):	98,08
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	24,52
Média aritmética (R\$/m2):	110,95
Mediana (R\$/m2):	109,70
Desvio médio (R\$/m2):	20,233925
Desvio padrão (R\$/m2):	30,170324
Variância (R\$/m2) ^ 2:	910,248439

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4874

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7636

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



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 94,53

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 110,95

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 127,37

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 14,80

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 14,80

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) = 94,31

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 110,95

LAi = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 127,59

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) = 24.200,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 110,95

VALOR TOTAL (R\$) = 2.684.990,00

dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, novecentos e noventa reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



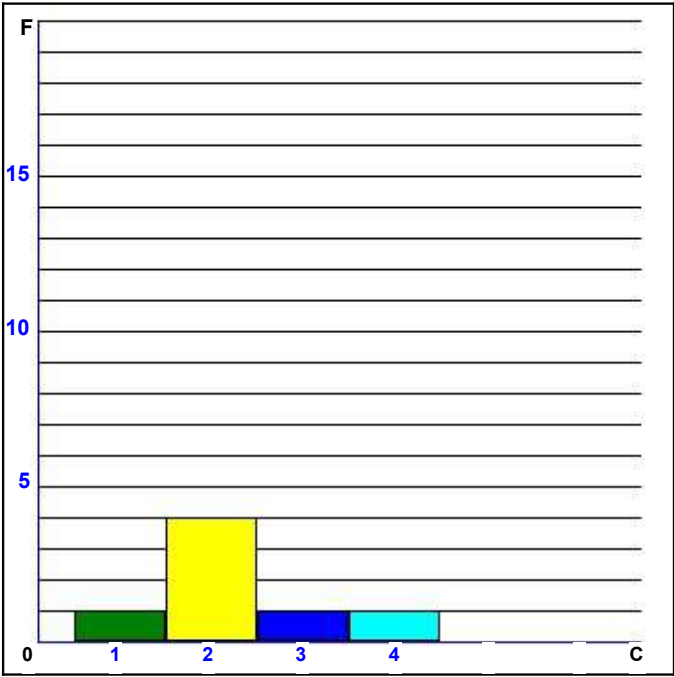
Helcio Kronberg

5/8

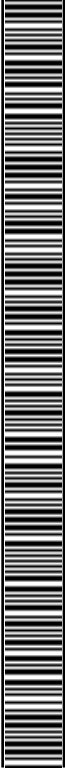
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	66,07	90,60	1
2	90,60	115,12	4
3	115,12	139,64	1
4	139,64	164,16	1

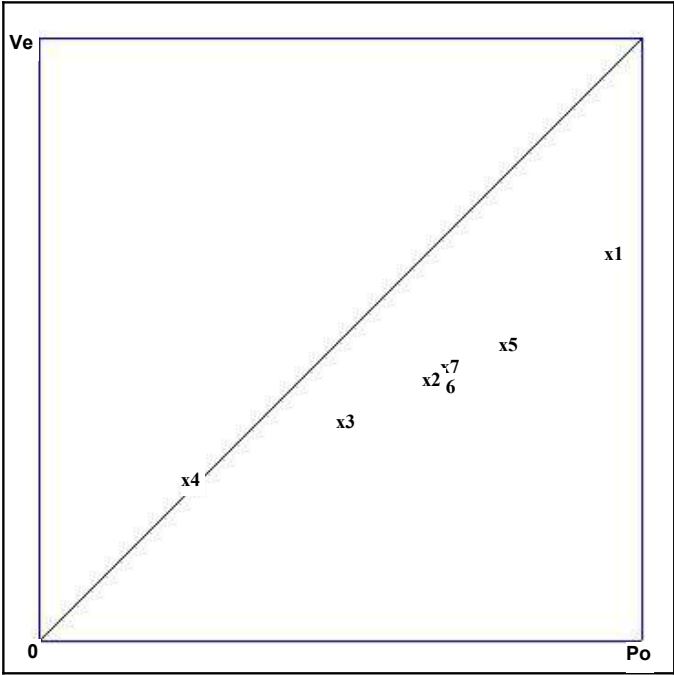


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	245,80	164,16	0,67
2 -	166,50	109,70	0,66
3 -	129,57	91,21	0,70
4 -	62,10	66,07	1,06
5 -	200,00	124,54	0,62
6 -	172,73	106,00	0,61
7 -	174,51	114,97	0,66

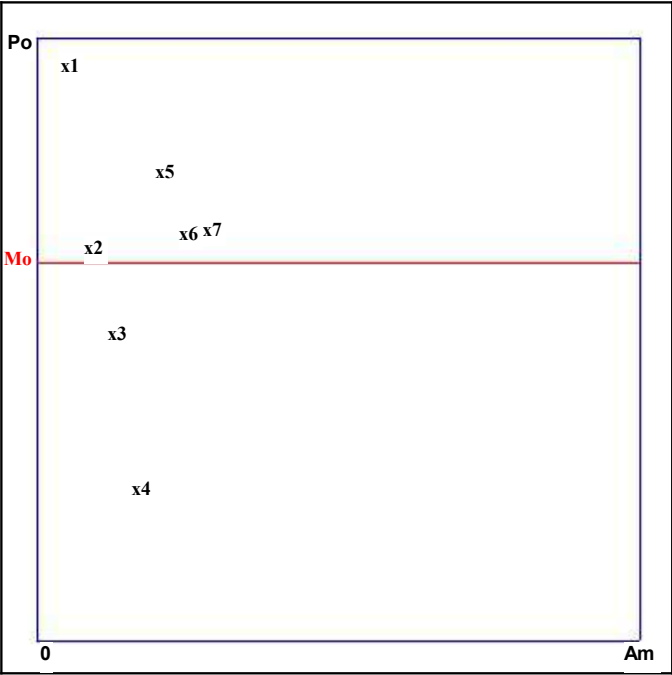


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

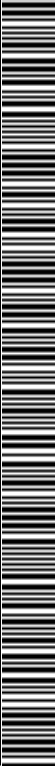


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 164,46

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	245,80	81,343	49,46
2 -	166,50	2,043	1,24
3 -	129,57	34,885	21,21
4 -	62,10	102,358	62,24
5 -	200,00	35,541	21,61
6 -	172,73	8,269	5,03
7 -	174,51	10,048	6,11

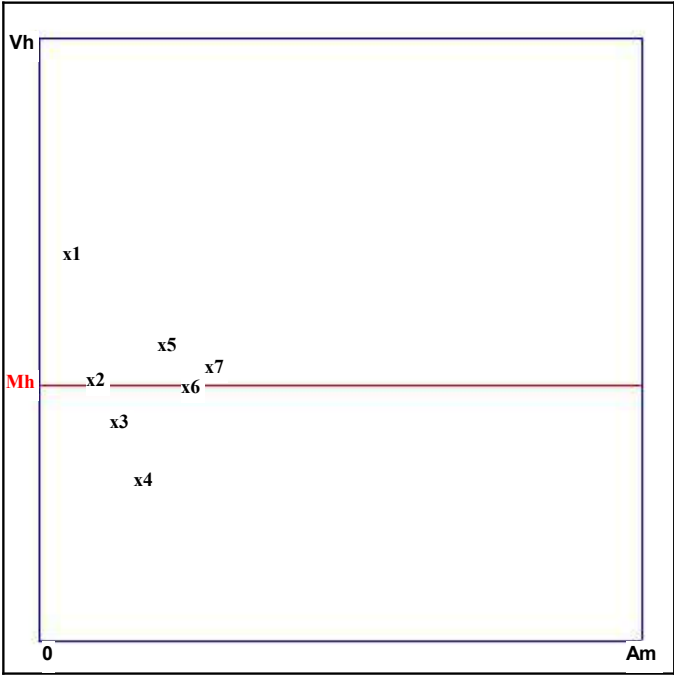


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 110,95

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	164,16	53,207	47,96
2 -	109,70	1,256	1,13
3 -	91,21	19,738	17,79
4 -	66,07	44,876	40,45
5 -	124,54	13,594	12,25
6 -	106,00	4,949	4,46
7 -	114,97	4,018	3,62

Data: 08/04/2026

Helcio Kronberg



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 01 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: PR-281 Nº: Complemento:
Bairro: Colônia Iguaçu Cidade: São Mateus do Sul Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00
Taxa de administração da obra (%): 12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 5,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 10,00
Fator C (estado da construção) (%): 18,10
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 22,60
Fator de depreciação (decimal): 0,7740
Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR
Data de referência CUB: 08/04/2026
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 60,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.546,76

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



Helcio Kronberg

2/3

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 60,00$$

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 (%);

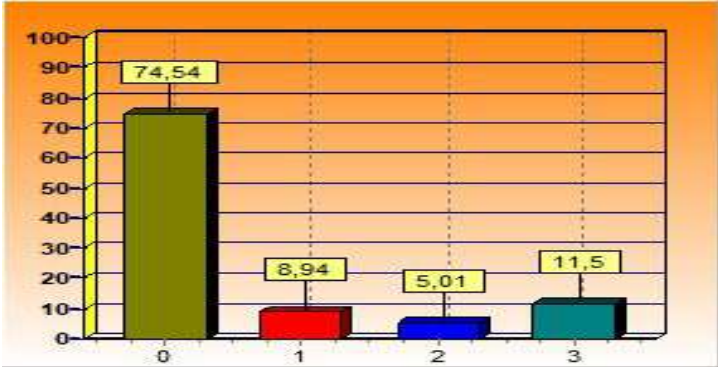
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 74,54 % Custo da construção
- 8,94 % Custo da administração da construção
- 5,01 % Custo financeiro da obra
- 11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 158.656,30

cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e trinta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/04/2026 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 02 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: PR-281 Nº: Complemento:
Bairro: Colônia Iguaçu Cidade: São Mateus do Sul Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00
Taxa de administração da obra (%): 12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 32,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 64,00
Fator C (estado da construção) (%): 52,60
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 77,48
Fator de depreciação (decimal): 0,2252
Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR
Data de referência CUB: 08/04/2026
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 57,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.330,08

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**



Helcio Kronberg

2/3

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 57,00$$

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 (%);

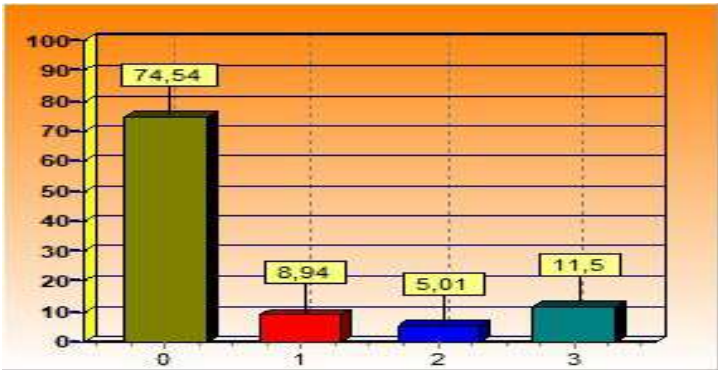
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 74,54 % Custo da construção
- 8,94 % Custo da administração da construção
- 5,01 % Custo financeiro da obra
- 11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 40.133,11

quarenta mil, cento e trinta e três reais e onze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/04/2026 _____
Helcio Kronberg

Ident: Benfeitoria 03

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: PR-281

Nº:

Complemento:

Bairro: Colônia Iguazu

Cidade: São Mateus do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses) : 10,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 22,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 44,00

Fator C (estado da construção) (%): 75,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 83,06

Fator de depreciação (decimal): 0,1694

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 08/04/2026

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 600.00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.394,55

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: $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 600,00$$

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 (%);

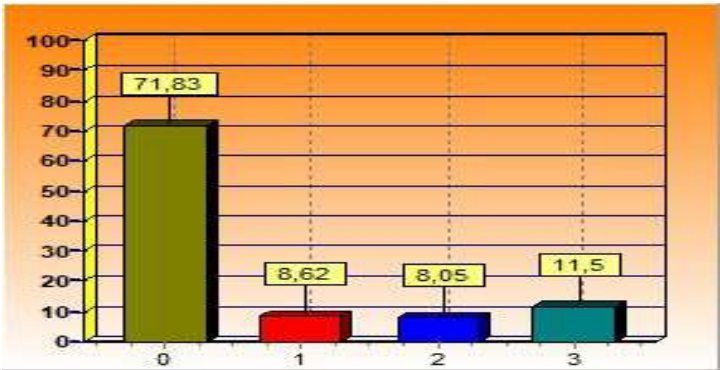
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 71,83 % Custo da construção
- 8,62 % Custo da administração da construção
- 8,05 % Custo financeiro da obra
- 11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 197.366,77

cento e noventa e sete mil, trezentos e sessenta e seis reais e setenta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/04/2026 _____
Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS





















































ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y



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: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y





LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Rua Theodoro Toppel, 669
SÃO MATEUS DO SUL - PR.

Titular: LUIZ RENATO AMARAL
C. P. F. 002865759 49

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 085118.2.0003555-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 3.555

FICHA

1

RUBRICA

20/04/2026

26 de março de 1980.

IMÓVEL:-Terreno rural de cultura, com a área de um (1) alqueire, sito em Colonia Iguacu, deste municipio, em forma de um triangulo, com frontando na frente com a estrada velha da mesma Colonia, de um lado com Francisco Brongiel e de outro lado com a estrada estrategica. INCRA nº 708038062642.

PROPRIETÁRIOS:-Gregório Hnat e sua mulher Helena Hnat, ambos já falecidos.

REGISTRO ANTERIOR:-nº 20.699 livro 3-T, deste cartório.

R-1-3.555-Prot. 4.684- 26/03/1890. **TRANSMITENTES:**-O espólio de Helena e Gregorio Hnat, mais a cessão de direitos hereditario feitos em favor do adquirente pelos herdeiros. Olga Hnat, brasileira, solteira, maior, enfermeira, CPF. nº 234.198.229-87, residente e domiciliada na cidade de Curitiba-Pr.; Valdomiro Hnat e sua mulher Lucia Hnat, brasileiros, ele agricultor, ela do lar, portadores do CPF. nº 123.965.109-00, residentes e domiciliados em Paulo Frontim-Pr. Ana Mochenski casada com Vicente Mochenski, brasileiros, ele do comercio, ela do lar, portadores do CPF. nº 005.915.649-05, residentes e domiciliados na cidade de Curitiba-Pr. e Tereza Ribeiro da Silva e seu marido Eriovaldo Jose Ribeiro da Silva, brasileiros, ele militar, ela do lar, portadores do CPF. nº 164.813.299-34, residentes e domiciliados na cidade de Curitiba-Pr. **ADQUIRENTE:**-Carlito Crema, brasileiro, casado, funcionario publico federal, portador do CPF. nº 002.867.109-00, residente e domiciliado nesta cidade. **PAGAMENTO:**-A totalidade do imovel objeto da presente matricula. Carta de adjudicação extraída dos autos de inventario no dia, digo, nº 654/79, homologada por sentença do dia 12/03/1980, exarada pelo MM-Juiz de Direito da decima quarta Vara Civil e Comercio da comarca de Curitiba-Pr., Dr. Sidney Mora, passada no cartorio da decima quarta Escrivia da Civil e Comercio em 12/03/1980. **CONDIÇÕES:**-Reservados os eventuais direitos de terceiros. **VALOR:**- CR\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros). **CUSTAS:**-CR\$ 1.160,00. Dou fé. *Wilma O. f. de* Of. Substituta.

R-2-3.555-Prot. 6.117- 01/07/1981. **TRANSMITENTES:** Carlito Crema e sua mulher Lindasir Bayer Crema, brasileiros, ele funcionario federal, ela do lar, portadores do CPF nº 002.967.109-00, residentes e domiciliados nesta cidade. **ADQUIRENTE:** Leonides Bayer, brasileiro, solteiro, maior, teatrólogo, portador do CPF nº 034.167.494-34 residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro e Edson Carlos / Crema, brasileiro, casado, médico, portador do CPF nº 153.495.860.68, residente e domiciliado na cidade de Guarapuava-Pr. Público de compra e venda, lavrado no dia 20 de outubro de 1980 às fls 64 e v do livro 64 e v. da Tabela Designada desta comarca, Maria Schramm INCRA o mesmo da matrícula. FUNRURAL nº 402397 expedido pela agência de União da Vitória-Pr. **VALOR:** CR\$ 150.000,00 (cento e cincoenta mil cruzeiros). **CUSTAS:** CR\$ 3.941,00. Dou fé. *Wilma O. f. de* Of. Substituta.

R-3-3.555-Prot. 11.014- 25/11/1985. **TRANSMITENTE:**- Edson Carlos Crema e sua mulher Alda Sereno Crema, já qualificados. **ADQUIRENTE:**- Carlito Crema, brasileiro, casado, funcionario público federal, CPF. 002.- SEQUE 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.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXP9 VETXY VEH63 T85YU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 085118.2.0003555-59

CONTINUAÇÃO

867.109-20, residente e domiciliado nesta cidade.--AQUISIÇÃO:- 50% (/cincoenta por cento) do imóvel constante da presente matrícula.--Escritura pública de Compra e Venda lavrada no dia 11 de novembro de 1.985 às fls. 05, livro 127, da Tabela Designada desta Comarca, Valquiria / Schramm Nadolny.--VALOR:- R\$ 2.500.000.--Dou fé Silvia O. Amaral Empregada Juramentada.--CUSTAS:- R\$ 161.157.--

R-4-3.555. Prot. 30.968.13/06/2.002: TRANSMITENTES: Leonides Bayer, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI-RG nº 2.347.223-RJ, inscrito no CPF nº 092.493.207-44, residente e domiciliado na cidade de Curitiba-Pr. e Carlito Crema e sua mulher Lindasir Bayer Crema, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, ele funcionário Público Federal aposentado, portador da CI-RG nº 125.041-Pr. inscrito no CPF nº 002.867.109-00, ela funcionária pública Estadual, portadora da CI-RG nº 1.010.890-0-Pr., inscrita no CPF nº 355.774.799-91, residentes e domiciliados na cidade de Curitiba-Pr. ADQUIRENTE: Vilson Paulo Perdun, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Romilda Maria Ludwig Perdun, corretor de imóveis, portador da CI-RG nº 1.216.215-Pr., inscrito no CPF nº 212.980.509-44 residentes e domiciliados nesta cidade. Foi pago o FUNREJUS no valor de R\$ 4,00 e o Imposto de Transmissão-ITBI no valor de R\$ 40,00. Apresentada a certidão negativa de multas florestais-IAP sob nº 227/002, CCIR 1.998/1.999 e os últimos 05 anos dos ITR's. Pública de compra e venda, lavrada no dia 05 de abril de 2.002 livro 202-E fls. 010 do Tabela desta Comarca, Edison Carlos Schramm. VALOR: R\$ 2.000,00. Dou fé Silvia O. Amaral Escrevente Juramentada. CUSTAS: 1.260,00 VRC- R\$ 94,50 CPC R\$ 3,50.

AQUISIÇÃO: O imóvel descrito na presente matrícula.

R-5-3.555. Prot. 31.244.-31/07/2002.--TRANSMITENTE:- Vilson Paulo Perdun e sua mulher Romilda Maria Ludwig Perdun, brasileiros, casados, ele corretor de imóveis, RG nº 1.216.215/PR e CPF nº 212.980.509-44 ela corretora de imóveis, RG nº 1019422136/PR, residentes nesta cidade.--ADQUIRENTE:- CLAUDIOMAR BLASI RIBAS, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Rosana da Silva Ribas, comerciante, RG nº 4.029.337-0/PR e CPF nº 713.485.309-87, residente nesta cidade. VALOR: R\$ 2.000,00.--Apresenta a Certidão Negativa de Multas Florestais sob nº 103341/02.--Apresentado o CCIR referente aos anos de 98/99.--Apresentados os últimos cinco anos do ITR quitados.--Foi pago o Funrejus no valor de R\$ 4,00 na avaliação de R\$ 2.000,00.--Foi pago o ITBI no valor de R\$ 40,00 na avaliação de R\$ 2.000,00.--Escritura Pública de compra e venda lavrada no dia 11 de julho de 2002 às fls. 073 do livro 205-E do Tabela desta Comarca Edison Carlos Schramm.--Dou fé Silvia O. Amaral Oficial Designada.--CUSTAS:- 1.260,00 VRC- R\$ 94,50 CPC R\$ 3,76.--

R-6-3.555. Prot. 51.560. 15/07/2010. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: CLAUDIOMAR BLASI RIBAS e sua esposa ROSANA DA SILVA RIBAS, brasileiros, casados em 23/03/1991 pelo regime da comunhão parcial de bens, ele empresário, portador da CI-RG nº 4.029.337-0-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 713.485.309-87, ela empresária, portadora da CI-RG sob nº 2/R 2.840.069 SSP/SCe inscrita no CPF/MF sob nº 683.853.829-68, residentes e domiciliados à Rua Padre Dehou, 1892, Vila Hauer, Curitiba, Paraná. ADQUIRENTE: VILSON ANTONIO GALEAZZI JUNIOR, brasileiro, casado, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 13/12/2008 com JOSELAINY STELA PIRES GALEAZZI, médico, portador da CI-RG nº 5.3588.114-5-PR e inscrito no

SEQUE

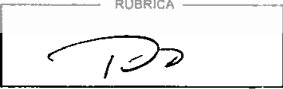
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXP9 VETXY VEH63 T85YU

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: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 085118.2.0003555-59



FICHA
02
Matrícula nº 3.555

CONTINUAÇÃO

CPF/MF sob nº 937.983.699-68, residente e domiciliado à Avenida Nereu Ramos, 3737, Itapema, SC. **AQUISIÇÃO: O imóvel constante da presente Matrícula, havido na forma do R-5. OBSERVAÇÃO:** Foi pago o ITBI no valor de R\$300,00 sobre a avaliação de R\$15.000,00, o FUNREJUS foi recolhido no valor de R\$ 30,00 na lavratura da Escritura. Apresentado o comprovante de quitação do INCRA/CCIR 2006/2007/2008/2009 sob nº 708.038.062.642-9 com 2,4ha, Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITR-NIRF sob nº 1.361.679-0, com 2,4 há e a Certidão Negativa de Débitos Ambientais expedida nesta data, Certidões Negativa de Débitos Estaduais com validade até 30/07/2010, Certidões de Feitos Ajuizados, expedida pelo Ofício Distribuidor do Foro Judicial desta Comarca em data de 12/07/2010 e pelo Ofício Distribuidor da Região Metropolitana de Curitiba em data de 11/06/2010, Certidões Conjunta Negativa de Débitos Federais com validade até 04/01/2011, Certidões de Distribuição de Ações na Justiça Federal emitidas em 08/07/2010, Certidões Negativa Trabalhista emitidas em 17/06/2010; todas anexas à Escritura, conforme Portaria 017/2006 de 04/10/2006 expedida pela MM. Juíza de Direito desta Comarca, Dra. Inês Marchalek Zarpelon. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no dia 15 de julho de 2010, as folhas 142 do Livro 0292-E do Tabelionato Schramm, nesta Comarca no valor de **R\$ 15.000,00**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. São Mateus do Sul, 20 de julho de 2010. Emolumentos: 3.285,00 VRC - R\$344,93 - CPC - R\$ 4,90. Selo: R\$2,00. Escrevente - Portaria 022/2005 Romilda Terezinha Zanetti Schramm.

R-07/3.555 - Prot. 94.975 - 20/09/2022: - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor de Urbano Vitalino Sociedade de Advogados, em conformidade com Termo de Penhora de Bens Imóveis - Retificação de Termo de Penhora, datado de 29/06/2022, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0005014-09.2020.8.16.0174, de Cumprimento de Sentença, oriundo da 2ª Vara Cível, da Cidade e Comarca de União da Vitória-PR, em que são executados Vilson Antônio Galeazzi Júnior e Joselainy Stela Pires Galeazzi. Valor da causa: R\$ 363.534,72. Ficando como depositário particular o próprio executado. Funrejus no valor de R\$ 727,07. Selo Funarpen 1138Y.chqPd.bMsl-czKTA.dft43. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,22. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 25 de outubro de 2022. Marcela Batista Fernandes - Escrevente

R-08/3.555 - Prot. 98.968 - 23/06/2023: - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor do Município de União da Vitória-PR, em conformidade com Termo de Penhora, datado de 18/05/2023, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0002978-23.2022.8.16.0174, de Execução Fiscal, oriundo da 2ª Vara da Fazenda Pública, da Cidade e Comarca de União da Vitória-PR, em que é executado Vilson Antônio Galeazzi Júnior. Valor da causa: R\$ 5.251,06. Ficando como depositário o próprio executado. Dou ciência da penhora, constante do R-07/3.555. Selo Funarpen SFR13.8Jott.3cd2h-zsj4X.1138q. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 10 de julho de 2023. Marcela Batista Fernandes - Escrevente

SEGUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXP9 VETXY VEH63 T85YU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY5W DMR3R 7DAMZ BCQ4Y