PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 5.286 – 09/2026

Descrição: DATA Nº 12 DA QUADRA 04 DO LOTEAMENTO JARDIM AEROPORTO IV COM ÁREA DE 251,45M² E BENFEITORIA – UMUARAMA/PR – MATRÍCULA Nº 55.056

Autos: 0016135-32.2023.8.16.0173



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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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*	*10*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*11*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*13*
10	*ENCERRAMENTO*	*14*

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Data nº 12 da quadra 04 com área de 251,45m² e benfeitoria. Localizado na Rua Maria Augusta de Jesus Priori, nº 2087, Jardim Aeroporto IV, Umuarama/PR. Matrícula nº 55.056.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 100.000,00

(Cem 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Umuarama.

O avaliador esteve no local no dia 16 de setembro de 2026 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

Importante ressaltar que na matrícula do imóvel não constam averbações relativas a construções, entretanto na ocasião da visita constatou-se a existência de uma benfeitoria residencial. Segundo consulta ao cadastro imobiliário do município, a área construída é de 50,38m², cuja metragem foi considerada no presente laudo.

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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 nº 12 da Quadra 04, com área de terreno total de 251,45m², com benfeitoria de área total de 50,38m², localizado na Rua Maria Augusta de Jesus Priori, nº 2087, Bairro: Jardim Aeroporto IV, Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 55.056 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Cadastro: 4477000

Inscrição Imobiliária: Nº 01.0007.0334.0310

Localização: Latitude: 23°47'29.45"S / Longitude: 53°19'18.01"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

Umuarama é também conhecida como a Capital da Amizade. A cidade é uma das principais do Paraná e polo da região de Entre Rios, região está com população

estimada em aproximadamente 410 000 habitantes. Com o desenvolvimento, houve um crescimento das atividades comerciais e o aumento da população urbana.

O município de Umuarama ficou em terceiro lugar entre os que mais geraram empregos no estado do Paraná no primeiro semestre de 2011, perdendo apenas para Curitiba e Ponta Grossa. Além do expressivo crescimento da construção civil, Umuarama também apresenta números econômicos consideráveis, tais como: segundo maior polo moveleiro do Paraná, maior produtor de carne do estado, centro universitário com mais de cem cursos, polo comercial e prestador de serviços.

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

Umuarama	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
Gentílico	*umuaramense*
Localização	
 Localização de Umuarama no Paraná	

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3



Localização de Umuarama no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Umuarama

Coordenadas	23° 45' 57" S 53° 19' 30" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Umuarama
Municípios limítrofes	Cruzeiro do Oeste, Maria Helena, Mariluz, Perobal, Xambrê, Alto Paraíso, Cafezal do Sul, Ivaté, Douradina, Icaraíma e Alto Piquiri
Distância até a capital	558 km
História	
Fundação	26 de junho de 1955
Administração	
Prefeito(a)	Fernando Scanavaca (Rep., 2025 – 2028)
Vereadores	10
Características geográficas	
Área total IBGE/2019	1.234,537 km²
Área urbana estimativa Embrapa	14,3 km²
População total (estimativa IBGE/2020)	112.500 hab.
Densidade	91,1 hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

Altitude	430 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,761 — *Alto*
Posição	BR: 350º PR: 24º
PIB (IBGE/2018)	R$ 3.390.618,27 mil
Posição	BR: 343º
PIB *per capita* (IBGE/2018)	R$ 30.659,36

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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:

"IMÓVEL: Data nº 12, da Quadra nº 04, do loteamento denominado JARDIM AEROPORTO IV, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com área de 251,45m². Divide-se: Com a data nº 11, no rumo NO 04°38' SE, numa distância de 23,50 metros; com a data 11 da quadra 05 do Jardim Aeroporto III, no rumo NE 85°22' SO, numa distância de 10,70 metros; com a data nº 13, no rumo SE 04°38' NO, numa distância de 23,50 metros; finalmente, com a Rua Projetada 11, no rumo SO 85°22' NE, numa distância de 10,70 metros, até o ponto de partida. Observação: Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro."

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Na ocasião da visita verificou-se que a benfeitoria existente possui ruim estado de conservação e apresenta condições precárias, sem acabamentos e tijolos aparentes. Possui área construída de 50,38m², segundo o cadastro imobiliário do município.

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.

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

7.1 Liquidez: regular
7.2 Desempenho de mercado: regular
7.3 Absorção pelo mercado: regular
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.
7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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 <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: Ft = (Ta/Tp) ^(1/4). Para Ta> 2Tp, adota-se Ft = 1,1892; e Para Ta < Tp/2, adota-se Ft = 0,8409.

8.1.1.4 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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 100.401,32 (Cem mil, quatrocentos e um reais e trinta e dois centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno
R$ 62.372,17 (Sessenta e dois mil, trezentos e setenta e dois reais e dezessete centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria
R$ 38.029,15 (Trinta e oito mil, vinte e nove reais e quinze centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 100.000,00 (Cem 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 24 de setembro de 2026.

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 75.000,00	214,34	R$ 349,91	Lote 04 - Quadra 04 - Jardim Aeroporto	https://www.imobiliariatriangulo.com.br/imovel/terreno-jardim-aeroporto-umuarama-214m2-venda-rs-75000?id=15210&ref=15210.5067
2	R$ 80.000,00	214,22	R$ 373,45	Lote 11 - Quadra 05 - Jardim Aeroporto	https://www.imobiliariatriangulo.com.br/imovel/terreno-jardim-aeroporto-umuarama-214m2-venda-rs-80000?id=15210&ref=15210.5035
3	R$ 65.000,00	214,34	R$ 303,26	Lote 11 - Quadra 10 - Jardim Aeroporto	https://www.cangurucorretora.com.br/imovel/3359225/terreno-venda-umuarama-pr-jardim-aeroporto
4	R$ 80.000,00	263,15	R$ 304,01	Lote 01 - Quadra 18 - Jardim Aeroporto II	https://www.cangurucorretora.com.br/imovel/4023258/terreno-venda-umuarama-pr-jardim-aeroporto-ii
5	R$ 92.000,00	261,88	R$ 351,31	Lote 11 - Quadra 07 - Jardim Aeroporto	https://www.imobiliariatriangulo.com.br/imovel/terreno-jardim-aeroporto-umuarama-261m2-venda-rs-92000?id=15210&ref=15210.5081

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

6	R$ 65.000,00	259,21	R$ 250,76	Lote 04 - Quadra 12 - Jardim Aeroporto IV	https://www.fabianosilvacorretorimovel.com.br/imovel/3328023/terreno-venda-umuarama-pr-jardim-aeroporto-iv
7	R$ 55.000,00	214,34	R$ 256,60	Lote 20 - Quadra 13 - Jardim Aeroporto	https://www.imobiliariatriangulo.com.br/imovel/terreno-jardim-aeroporto-umuarama-214m2-venda-rs-55000?id=15210&ref=15210.5095
8	R$ 70.000,00	270,25	R$ 259,02	Lote 01 - Quadra 11 - Jardim Aeroporto IV	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-1006842431
9	R$ 70.000,00	259,20	R$ 270,06	Lote 03 - Quadra 11 - Jardim Aeroporto IV	https://marceloimoveisumuarama.com.br/imoveis/terreno-259.20m-umuarama-pr-110
10	R$ 48.000,00	204,65	R$ 234,55	Lote 32 - Quadra 18 - Jardim Aeroporto II	https://www.imobiliariauniaoumuarama.com/imovel/terreno-jardim-aeroporto-ii-umuarama-code-3418

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES



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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 12 - Qd. 04 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Maria Augusta de Jesus Priori **Nº:** 2087 **Complemento:**

Bairro: Jardim Aeroporto IV **Cidade:** Umuarama **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	F4	V.Hom.(R$/m2)
1	75.000,00	214,34	349,91	1,00	0,96	1,00	0,90	302,32
2	80.000,00	214,22	373,45	1,00	0,96	1,00	0,90	322,66
3	65.000,00	214,34	303,26	1,00	0,96	1,00	0,90	262,01
4	80.000,00	263,15	304,01	1,00	1,01	0,84	0,90	232,13
5	92.000,00	261,88	351,31	1,00	1,01	0,84	0,90	268,24
6	65.000,00	259,21	250,76	1,00	1,01	0,99	0,90	225,66
7	55.000,00	214,34	256,60	1,00	0,96	1,00	0,90	221,70
8	70.000,00	270,25	259,02	1,00	1,02	0,84	0,90	199,74
9	70.000,00	259,20	270,06	1,00	1,01	1,00	0,90	245,49
10	48.000,00	204,65	234,55	1,00	0,95	1,00	0,90	200,54

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Testada **F4:** 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	10
Grau de liberdade (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	199,74
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	322,66
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	2.480,49
Amplitude total (R$/m2):	122,92
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R$/m2):	24,58
Média aritmética (R$/m2):	248,05
Mediana (R$/m2):	238,81
Desvio médio (R$/m2):	32,608307
Desvio padrão (R$/m2):	41,044626
Variância (R$/m2) ^ 2:	1.684,661307

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

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") = 1,96

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,1771

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,8178

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 (%) = 16,55

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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) = 1,383

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 230,10

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **248,05**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 266,00

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,24

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,24

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) = 210,84

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 248,05

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 285,26

---

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) = 251,45

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 248,05

VALOR TOTAL (R$) = 62.372,17

sessenta e dois mil, trezentos e setenta e dois reais e dezessete 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

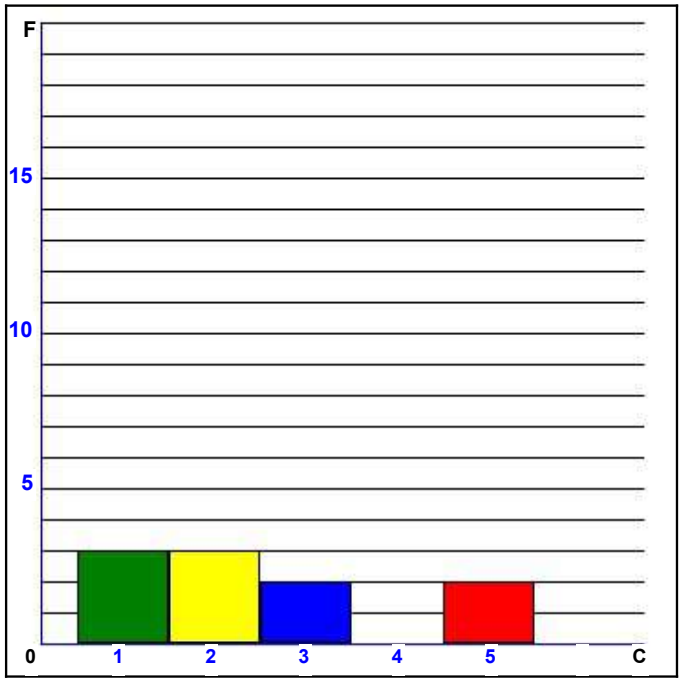
PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

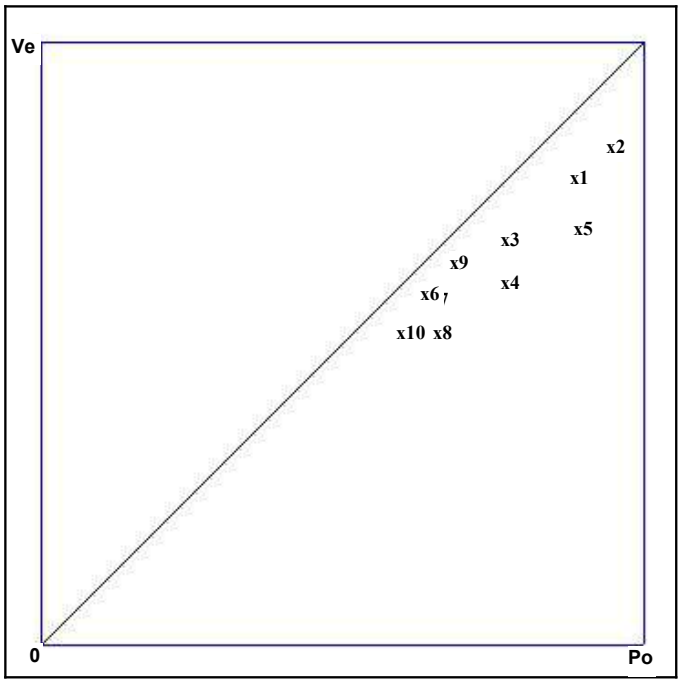
Classe	De:	Até	Freq.
1	199,74	224,32	3
2	224,32	248,90	3
3	248,90	273,49	2
4	273,49	298,07	0
5	298,07	322,66	2

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



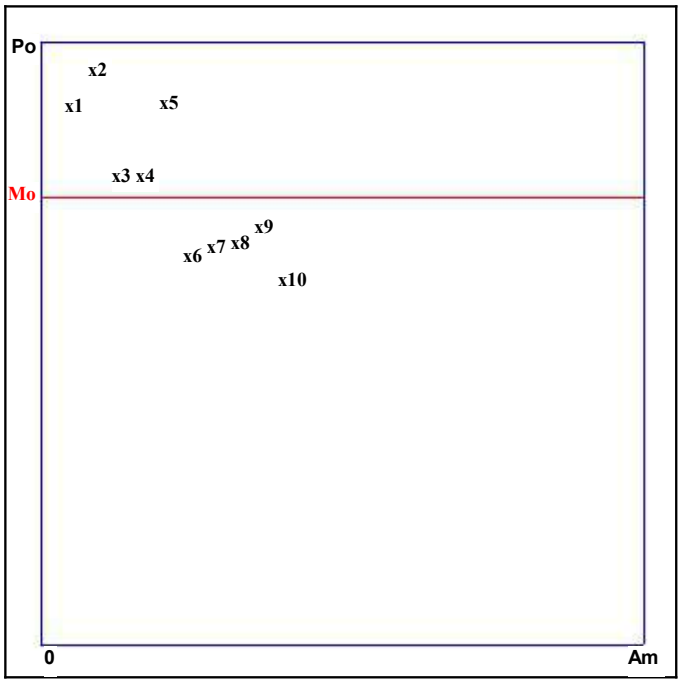
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	349,91	302,32	0,86
2 -	373,45	322,66	0,86
3 -	303,26	262,01	0,86
4 -	304,01	232,13	0,76
5 -	351,31	268,24	0,76
6 -	250,76	225,66	0,90
7 -	256,60	221,70	0,86
8 -	259,02	199,74	0,77
9 -	270,06	245,49	0,91
10 -	234,55	200,54	0,85

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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) = 295,29

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	349,91	54,619	18,50
2 -	373,45	78,156	26,47
3 -	303,26	7,964	2,70
4 -	304,01	8,717	2,95
5 -	351,31	56,014	18,97
6 -	250,76	44,530	15,08
7 -	256,60	38,691	13,10
8 -	259,02	36,273	12,28
9 -	270,06	25,231	8,54
10 -	234,55	60,745	20,57

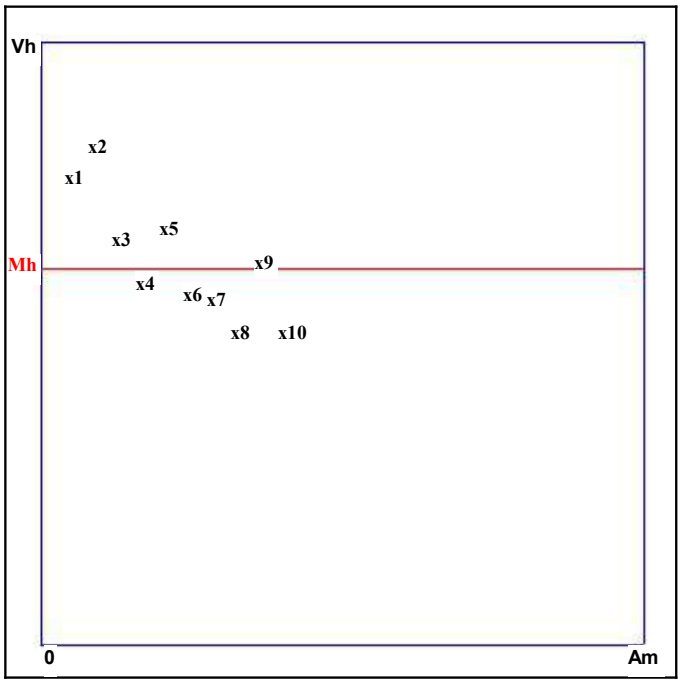
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

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) = 248,05

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	302,32	54,274	21,88
2 -	322,66	74,610	30,08
3 -	262,01	13,964	5,63
4 -	232,13	15,920	6,42
5 -	268,24	20,194	8,14
6 -	225,66	22,386	9,02
7 -	221,70	26,346	10,62
8 -	199,74	48,314	19,48
9 -	245,49	2,563	1,03
10 -	200,54	47,512	19,15

Data: 24/09/2026 _____

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rua Maria Augusta de Jesus Priori **Nº:** 2087 **Complemento:**

Bairro: Jardim Aeroporto IV **Cidade:** Umuarama **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 4,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 4,00

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): 10,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 20,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 78,18

Fator de depreciação (decimal): 0,2182

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: 24/09/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 50,38

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.675,16

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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): 50,38

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 (%);

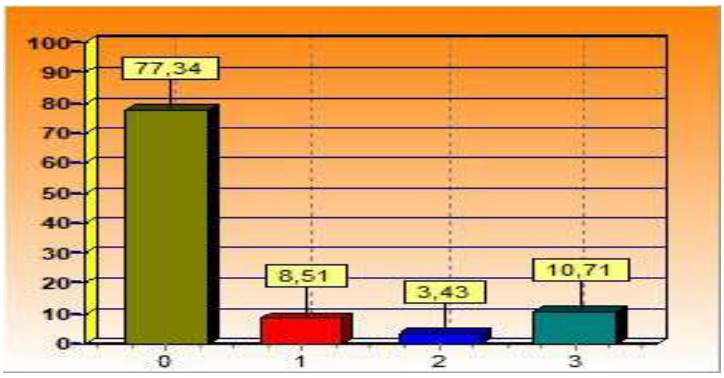
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

77,34 % Custo da construção

8,51 % Custo da administração da construção

3,43 % 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$): 38.029,15

trinta e oito mil, vinte e nove reais e quinze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 24/09/2026 _____

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3





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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3





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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

KRON LEILÕES



PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. 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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 123.3 - Assinado digitalmente por Cibele Martinez Soares de Lima:04829765941
26/08/2026: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício
Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala

Livro 2 - REGISTRO GERAL

M. **55.056**

MATRÍCULA Nº **55.056** Data: **18/04/2016** Ficha: **01**

IMÓVEL: **Data nº 12**, da Quadra nº 04, do loteamento denominado **JARDIM AEROPORTO IV**, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com área de 251,45 m². Divide-se: Com a data 11 no rumo NO 04°38' SE, numa distância de 23,50 metros, com parte da data 11 e com parte da data 12 da quadra 05 do Jardim Aeroporto III no rumo NE 85°22' SO, numa distância de 10,70 metros; com a data 13 no rumo SE 04°38' NO, numa distância de 23,50 metros; finalmente com a Rua Projetada 11 no rumo SO 85°22' NE, numa distância de 10,70 metros até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro.
Proprietária: **W. M. LOTEAMENTOS UMUARAMA LTDA- ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Nicanor dos Santos Silva nº 4805, Zona 1, nesta cidade de Umuarama-PR, inscrita no CNPJ/MF n.º 14.148.158/0001-18. Registro anterior nº 07 (datado de 18/04/2016), da matrícula nº 51.987 livro 02-RG, desta Serventia.

Av-01/M-55.056 - Reprenotado sob nº 204.998, em 30 de março de 2.016, no livro 1-N (prenotado anteriormente sob nºs 201.664 de 03/09/2015, 202.302 de 09/10/2015, 203.594 de 23/12/2015, 203.992 de 25/01/2016, 204.481 de 25/02/2016 e 204.998 de 30/03/2016). A presente matrícula foi aberta consoante requerimento datado de 04/03/2.016, firmado pela proprietária W. M. Loteamentos Umuarama Ltda – ME, neste ato representada por seu sócio administrador Sr. William Eguchi Priori, com firma reconhecida no 2º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR. Emolumentos: 60,00 VRC = R$ 10,92. Funrejus R$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de abril de 2016. namr/ccmds. A Escrevente: Ass.(Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

R-02/M-55.056 - Protocolo nº 262.319 datado 02 de outubro de 2024, no livro 1-Z. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora assinado digitalmente em 23/09/2024 pela MMª. Juíza de Direito Substituta Drª. Sandra Lustosa Franco, da 2ª Vara da Fazenda Pública de Comarca de Umuarama - PROJUDI, extraído do processo nº 0016135-32.2023.8.16.0173 de Execução Fiscal; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como exequente: MUNICÍPIO DE UMUARAMA/PR; e como executada: WM LOTEAMENTOS UMUARAMA. Valor da causa: R$ 4.217,36 (quatro mil, duzentos e dezessete reais, e trinta e seis centavos). Deixou de recolher o FUNREJUS de acordo com o artigo nº 555, do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná. Emolumentos: 378,00 VRC = R$ 104,71; Fundep: R$ 5,2355; Iss: R$ 2,6177; Selo: R$ 8,00 - não recebidos. Valores informados à 2ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, através do Ofício nº 1344/2024 expedido por esta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 14 de outubro de 2024. vbco/acqd. Selo digital: SERI2.I5XAv.jf3kC-DybIv.1226q. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-03/M-55.056 - Protocolo nº 267.946 datado 09 de junho de 2025, no livro 1-AA. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora assinado digitalmente em 09/06/2025 pela MMª. Juíza de Direito Drª. Maira Junqueira Moretto Garcia, da 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama - PROJUDI, extraído do processo nº 0003080-53.2019.8.16.0173 - Execução Fiscal; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como exequente: MUNICÍPIO DE UMUARAMA/PR (CNPJ nº 76.247.378/0001-56); como executados: ESPÓLIO DE MARIA APARECIDA DE OLENA (CPF nº 167.960.758-89), representado por Roberto Antonio de Melo, e WM LOTEAMENTOS UMUARAMA (CNPJ nº 14.148.158 /0001-18); e como terceiros: RENATA RODRIGUES DE MELO (CPF nº 376.454.228-40) e ROBERTO

segue no verso

PEÇA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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: PJ6MJ YLG6H 93Z28 RQC8Y

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

SOLICITADO POR: MUNICIPIO UMUARAMA - CPF/CNPJ: ***.473.780-** DATA: 25/08/2026 10:40:50

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 123.3 - Assinado digitalmente por Cibele Martinez Soares de Lima:04829765941
26/08/2026: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro

CNM 079947.2.0055056-92

Verso da Ficha Nº 01 da matricula nº 55.056 - Lvº. 02 - RG

ANTONIO DE MELO (CPF nº175.610.848-03). Valor da causa: R$ 3.508,94 (três mil e quinhentos e oito reais e noventa e quatro centavos). Deixou de recolher o FUNREJUS de acordo com o artigo nº 555, do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná. Emolumentos: 378,00 VRC = R$ 104,71; Fundep: R$ 5,2355; Iss: R$ 2,6177; Selo: R$ 8,00 - não recebidos. Valores informados à 3ª Vara da Fazenda Pública de Umuarama-PR, através do Ofício nº 694/2025 expedido por esta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 17 de junho de 2025. vbco/acqd. Selo digital: SFRI2.k5REv.CQ3wR-Q9OIF.1226q. A Escrevente. Ass.: (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJ6MJ YLG6H 93Z28 RQC8Y

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

SOLICITADO POR: MUNICIPIO UMUARAMA - CPF/CNPJ: ***.473.780-** DATA: 25/08/2026 10:40:50

PROJUDI - Processo: 0016135-32.2023.8.16.0173 - Ref. mov. 131.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
24/09/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 4477000 **Tipo Imóvel: Predial** **Cadastro Anterior: 4477000**

Distrito: 01 Setor: 0007 Quadra Fiscal: 0004 Lote: 0310 Unidade: 001

LOCALIZAÇÃO **Quadra Fiscal: 0004 Lote Fiscal: 0012**

Logradouro: [*20301*] RUA MARIA AUGUSTA DE JESUS PRIORI, Nº 2087
Bairro: [*204*] JARDIM AEROPORTO IV
Loteamento: [*204*]

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS		INFORMAÇÕES GERAIS		DIMENSÕES	
Matrícula:	55.056	**Caucionado:**	Não	**Área do Lote:**	251,45 m²
Cartório:	1º CRI	**Ano Alíquota Progressiva:**	0	**Área Útil do Lote:**	251,45 m²
Livro:		**Data de Inclusão:**	31/08/2012	**Área Privativa:**	0,00 m²
Folha:		**Data de Alteração:**	04/09/2026	**Área Comum:**	0,00 m²
INCRA:		**Tipo de Lote:**	Urbano	**Profundidade:**	23,50 m²

Valor Venal Imóvel R$:

PROPRIETÁRIOS

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

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 414	10,70 m²	[*20301*] MARIA AUGUSTA DE JESUS PRIORI	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Fator Localiz.	**1** - *40*	**Ocupacao**	**6** - *Construido*
Sit.Terreno	**8** - *Uma frente*	**Sit.Destinacao**	**11** - *Residencial*
Pedologia	**18** - *Normal*	**Topografia**	**21** - *Plano*
Limitacao	**26** - *Sem cerca/muro*	**Patrimonio**	**28** - *Particular*
Uso do Imovel	**31** - *Proprio*	**Imune Isento IPTU**	**33** - *NÃO*
Imune Isento TSU	**35** - *Nao*	**Esgoto**	**1** - *Sim*
Agua	**3** - *Sim*	**Iluminacao**	**5** - *Sim*
Calcamento	**7** - *Sim*	**Limpeza Urbana**	**9** - *Sim*
Gal.Pluvial	**11** - *Sim*	**Rede Telefonica**	**13** - *Sim*
Guias e Sarjetas	**15** - *Sim*	**Coleta Lixo**	**17** - *Sim*
Área Terreno	**1** - *251,45*	**Testada Imovel**	**1** - *10,7*
Test.Serv.Ilum.Publi	**1** - *10,7*	**Test.Serv.Cons.Calca**	**1** - *10,7*
Test.Serv.Limp.Publi	**1** - *10,7*	**Area Total Construida Anterior**	**1** - *0*
Situação Cadastro	**1** - *Ativo*	**Id. Lote Geo**	**1** - *41101*
Fone	**1** -	**CORRESP - Rua/Av**	**1** -
CORRESP - Numero	**1** - *0*	**CORRESP - Bairro**	**1** -
CORRESP - Complement	**1** -	**CORRESP - Cidade/Uf**	**1** -
CORRESP - Cep	**1** - *0*	**Registro de Imóveis**	**1** - *1º Ofício*
ADMINISTRADORA	**999** - *Não informado*	**Desmembra IMP/TAXA?**	**0** - *Não*
EXEC FISC - VARA CIV	**1** - *1ª Vara Cível*	**Isenção - Periodo**	**1** -
Isenção - Processo	**1** -	**Data da Atualizaçao**	**1** - *31/08/2012*
Carta - Entregue	**1** - *Sim*	**R.G. - Numero**	**1** - *0*
Aprovaçao Loteamento	**1** - *26/07/2012*		

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

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: PJLGE BRWD4 UNHP9 QMAF3

PREFEITURA MUNICIPAL DE UMUARAMA
PARANÁ
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS

Sequência: 1 — **Tipo: 1** - *Casa/Sobrado* — **Situação:**

Reves.Externo	**83** - *Tijolos sem Reboco (Sem*	**Elementos de Fachada - NÃO PREENCHE**	**1** - *Pintura/Textura*
Fachada	**2** - *Reboco ou Pintura Simples*	**IDKEY**	**1** - *83028*
Destinação - NÃO PREENCHER	**1** - *Residencial*	**Estado de Conservação - Novo**	**2** - *Bom*
Piso	**17** - *Ceramica/mosaico*	**Cobertura**	**29** - *Telha*
Inst.Sanitaria	**34** - *Interna simples*	**Projeto Arquitetônico - NÃO PREENCHE**	**4** - *Simples*
Coleta de Lixo	**29** - *So/Alt*	**Esquadria**	**99** - *Vazio*
Tipologia	**1** - *Casa ou Sobrado*	**Sistema Construtivo**	**1** - *Alvenaria Prenominante*
Área Total Edificada	**1** - *50,38*	**Inst.Eletrica**	**55** - *Embutida*
Sit.Construcao	**56** - *Frente*	**Forro - Novo**	**2** - *Laje*
Piscina/SPA - NAO PREENCHER	**2** - *Não*	**Área de Unidade**	**1** - *50,38*
Forro	**25** - *Laje*	**Posicao**	**37** - *Isolada*
Fachada	**59** - *Recuada*	**Cobertura**	**99** - *Vazio*
Elevador	**89** - *Não*	**Id.Unidade Geo**	**1** - *96264*
Posição - NÃO PREENCHER	**1** - *Isolada*	**Elevador - NÃO PREENCHER**	**2** - *Não*
Estrutura	**45** - *Concreto*	**Volumetria**	**99** - *Vazio*
Área Fração	**1** - *251,45*	**Sit.Destinação**	**11** - *Residencial*
Recuo - NÃO PREENCHER	**2** - *Recuada*	**Caracterizacao**	**1** - *Casa/sobrado*
Tipo Construcao	**41** - *Alvenaria*	**Est.Conservacao**	**51** - *Regular*
Piscina/SPA	**86** - *Não*		

Área Construída: 50,38 m² — **Área Coberta: 0,00 m²** — **Área Descoberta: 0,00 m²** — **Área Não Lançada: 0,00 m²**

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m²	**Área Coberta Tributada:**	0,00 m²	**Área Coberta Não Tributada:**	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	**Área Descoberta**	0,00 m²	**Área Descoberta Não**	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	**50,38 m²**	**Área Total Tributada:**	**0,00 m²**	**Área Total Não Tributada:**	**0,00 m²**

ISENÇÕES

Código	Isenção
0	SEM ISENCAO