PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.933 – 05/2026

Descrição: LOTE URBANO Nº 16 DA QUADRA 17 SITUADO NO LOTEAMENTO SILVIO FRUCTUOSO DE MELLO COELHO COM ÁREA DE 242,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 51,39M² – RIBEIRÃO DO PINHAL/PR – MATRÍCULA Nº 10.774

Autos: 0020719-45.2024.8.16.0194

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

KRON LEILÕES

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*5*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*5*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*8*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*10*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*11*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*12*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº 16 da quadra 17 com área de 242,00m², com benfeitoria de 51,39m². Localizado na Rua Luzia Rubin de Carvalho – Vila Hermínia, Ribeirão do Pinhal/PR. Matrícula nº 10.774.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 102.000,00

(Cento e dois 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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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 Ribeirão do Pinhal.

Não matrícula nº 10.774 não constam construções averbadas, entretanto foi constatada a existência de uma edificação sobre o imóvel, cuja construção não foi terminada. Segundo o espelho do IPTU a área construída é de 51,39m², 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.

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.

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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 16 da Quadra 17, com área de terreno total de 242,00m², com benfeitoria de área total de 51,39m², localizado na Rua Luzia Rubin de Carvalho, Bairro: Vila Hermínia, Ribeirão do Pinhal/PR.

Número da Matrícula: Nº 10.774 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO DO PINHAL

Inscrição: 47929

Indicação Fiscal: Nº 01.06.000.0017.0016.001

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ribeirão do Pinhal é um município brasileiro do estado do Paraná. Localizado na Mesorregião do Norte Pioneiro Paranaense e na Microrregião de Cornélio Procópio.

Possui uma área é de 375 km² representando 0,188 % do estado, 0,0665 % da região e 0,0044 % de todo o território brasileiro. Localiza-se a uma latitude 23°25'00" sul e a uma longitude 50°21'00" oeste, estando a uma altitude de 620. Sua população estimada em 2017 era de 13.557 habitantes.

Ribeirão do Pinhal
Município do Brasil

Bandeira

Brasão de armas

Gentílico	*ribeiro-pinhalense*

Localização de Ribeirão do Pinhal 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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Localização de Ribeirão do Pinhal no Brasil

Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Ribeirão do Pinhal

Coordenadas: 23° 25′ 00″ S, 50° 21′ 00″ O	
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Abatiá, Cornélio Procópio, Congonhinhas, Ibaiti, Jundiaí do Sul e Nova Fátima
Distância até a capital	380 km
Fundação	10 de outubro de 1947 (78 anos)
Governo	
Prefeito(a)	Dartagnan Calixto Fraiz[1] (Progressistas, 2021–2024)
Vereadores	9

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Área	
Total	374,733 km²
Altitude	620 m
População	
Total (IBGE/2022)	13 060 hab.
Densidade	34,9 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfa)
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
IDH (PNUD/2000)	0,715 — *alto*
PIB (IBGE/2008)	R$ 90 644,738 mil
Per capita (IBGE/2008)	R$ 6 632,87
Sítio	ribeiraodopinhal.pr.gov.br (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).

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

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

As abordagens de valor podem ser:

a) <u>*Abordagem pelo valor de mercado:*</u>

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) <u>*Abordagem por valores específicos:*</u>

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:

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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

"UM [01] LOTE DE TERRENO URBANO", sob número dezesseis [16], da quadra número dezessete [17], situado no loteamento "SILVIO FRUCTUOSO DE MELLO COELHO", na Vila Hermínia, nesta cidade, com a área de duzentos e quarenta e dois [242,00m2] metros quadrados, sem benfeitorias, lado par do logradouro, distando setenta e sete [77,00] metros da esquina com a Rua "16", com as seguintes medidas, divisas e confrontações de quem do imóvel olha para a rua:- Pela frente, numa extensão de onze [11,00] metros, confronta-se com a Rua "09"; pelo lado direito, numa extensão de vinte e dois [22,00] metros, confronta-se com o lote número quatorze [14]; pelo lado esquerdo, numa extensão de vinte e dois [22,00] metros, confronta-se com o lote número dezoito [18] e finalmente pelos fundos, numa extensão de onze [11,00] metros, confronta-se com o lote número quinze [15]"

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

6.2 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.3 Benfeitorias

Sobre o terreno há uma construção de uma residência em alvenaria, que não foi finalizada, tendo somente a estrutura em si, com paredes e telhados, mas sem os acabamentos finais. Segundo o espelho do IPTU a área construída é de 51,39m² e foi considerada no presente laudo.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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 <= 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.

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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$ 102.255,40 (Cento e dois mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno
R$ 77.130,24 (Setenta e sete mil, cento e trinta reais e vinte e quatro centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria
R$ 25.125,16 (Vinte e cinco mil, cento e vinte e cinco reais e dezesseis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 102.000,00 (Cento e dois mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 11 de maio 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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 80.000,00	264,00	R$ 303,03	Rua 04, Quadra 05 - Loteamento Silvio Frutoso	https://www.santarosaimoveis.com.br/imovel/3738594/terreno-venda-ribeirao-do-pinhal-pr-vila-herminia
2	R$ 250.000,00	352,00	R$ 710,23	Rua Santos Dumont, 756	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vendo-terreno-em-ribeirao-do-pinhal-1498799886?lis=listing_1100
3	R$ 45.000,00	242,00	R$ 185,95	Rua 18, Quadra 19 – Loteamento Silvio Fructuoso de Mello Coelho	https://www.instagram.com/p/DS2PG40lW97/?igsh=MThqY2tkOXptZGV0eQ%3D%3D
4	R$ 115.000,00	242,00	R$ 475,21	Rua Vereador Francisco Corrales - Loteamento Suzuki	https://web.facebook.com/story.php?story_fbid=756464330811707&id=100093444397137&mibextid=wwXIfr&rdid=CUcBHlMfYKCK54W6#
5	R$ 75.000,00	242,00	R$ 309,92	Rua João Alves Chaves - Loteamento Augusto Chaves	https://web.facebook.com/marketplace/item/1513854513030932/?mibextid=wwXIfr&rdid=oo6VyLWZa6kIXiBb&share_url=https%3A%2F%2Fweb.facebook.com%2Fshare%2F1BdY5um3fR%2F%3Fmibextid%3DwwXIfr%26_rdc%3D1%26_rdr#

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

6	R$ 130.000,00	200,00	R$ 650,00	Rua Vereador Francisco Corrales - Loteamento Suzuki	https://web.facebook.com/marketplace/item/970531182172124/?mibextid=wwXIfr&rdid=fTkoiK1KLsV1ucqR&share_url=https%3A%2F%2Fweb.facebook.com%2Fshare%2F18fPXWe7Te%2F%3Fmibextid%3DwwXIfr%26_rdc%3D1%26_rdr#
7	R$ 280.000,00	1720,00	R$ 162,79	Rua Maria de Lurdes Nogari - Jardim Bandeirantes	https://www.ademiralvesimoveis.com.br/imovel/2494300/terreno-venda-ribeirao-do-pinhal-pr-jardim-bandeirantes

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 16 - Qd. 17 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Luzia Rubin de Carvalho **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Vila Hermínia **Cidade:** Ribeirão do Pinhal **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	80.000,00	264,00	303,03	1,00	1,02	0,84	0,90	233,67
2	250.000,00	352,00	710,23	0,85	1,05	0,91	0,90	519,15
3	45.000,00	242,00	185,95	1,00	1,00	0,84	0,90	140,58
4	115.000,00	242,00	475,21	0,90	1,00	1,00	0,90	384,92
5	75.000,00	242,00	309,92	1,05	1,00	1,00	0,90	292,87
6	130.000,00	200,00	650,00	0,90	0,95	1,02	0,90	510,18
7	280.000,00	1.720,00	162,79	0,95	1,28	0,84	0,90	149,65

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Helcio Kronberg

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$/m2):	140,58
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	519,15
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	2.231,02
Amplitude total (R$/m2):	378,57
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	94,64
Média aritmética (R$/m2):	318,72
Mediana (R$/m2):	292,87
Desvio médio (R$/m2):	130,883237
Desvio padrão (R$/m2):	157,812266
Variância (R$/m2) ^ 2:	24.904,711183

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,1288

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2700

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 (%) = 49,51

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 232,82

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **318,72**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 404,61

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 26,95

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 26,95

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) = 270,91

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 318,72

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 366,52

---

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) = 242,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 318,72

VALOR TOTAL (R$) = 77.130,24

setenta e sete mil, cento e trinta reais e vinte e quatro 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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

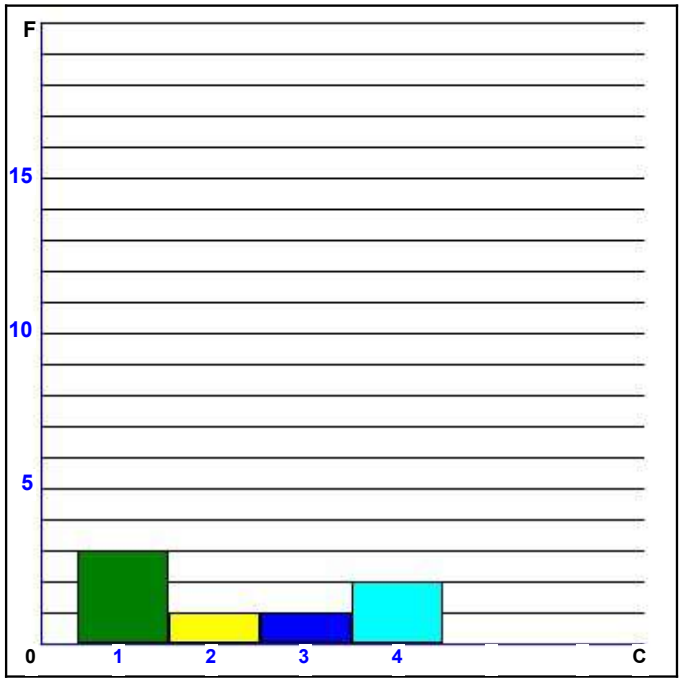
PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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	140,58	235,22	3
2	235,22	329,86	1
3	329,86	424,50	1
4	424,50	519,15	2

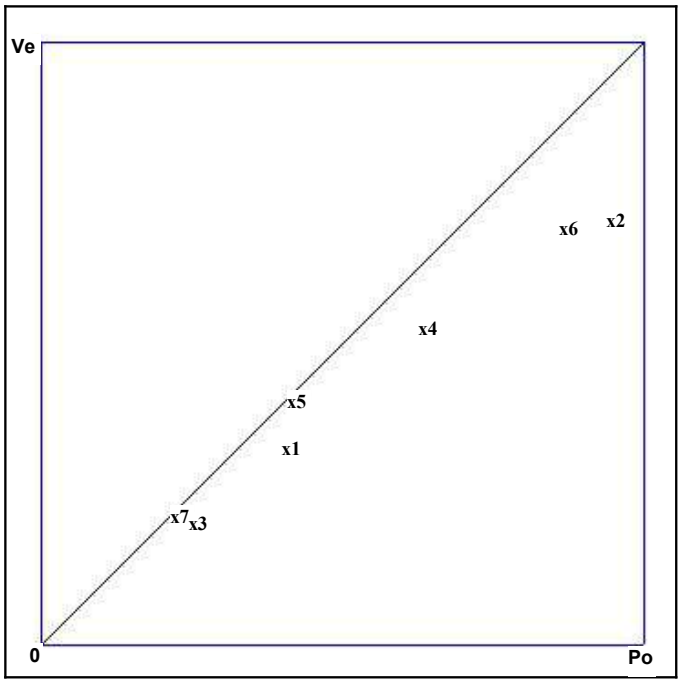
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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 -	303,03	233,67	0,77
2 -	710,23	519,15	0,73
3 -	185,95	140,58	0,76
4 -	475,21	384,92	0,81
5 -	309,92	292,87	0,95
6 -	650,00	510,18	0,78
7 -	162,79	149,65	0,92

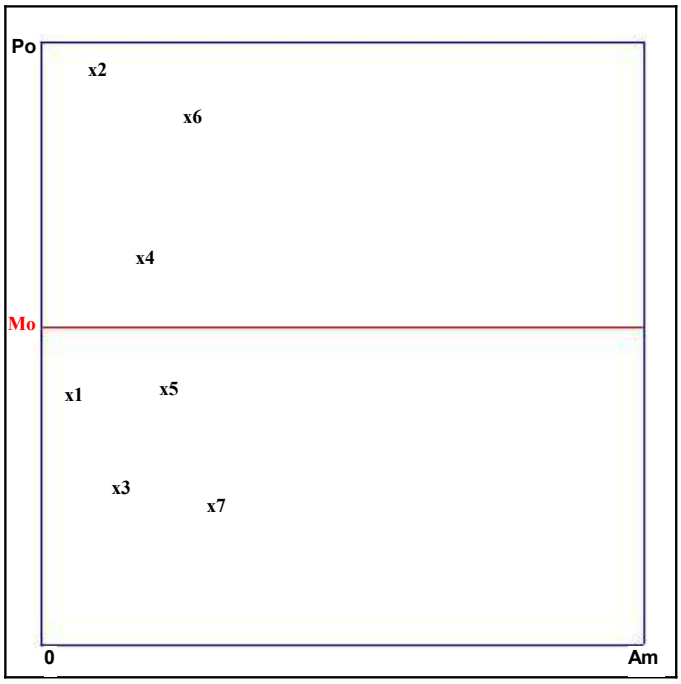
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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) = 399,59

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

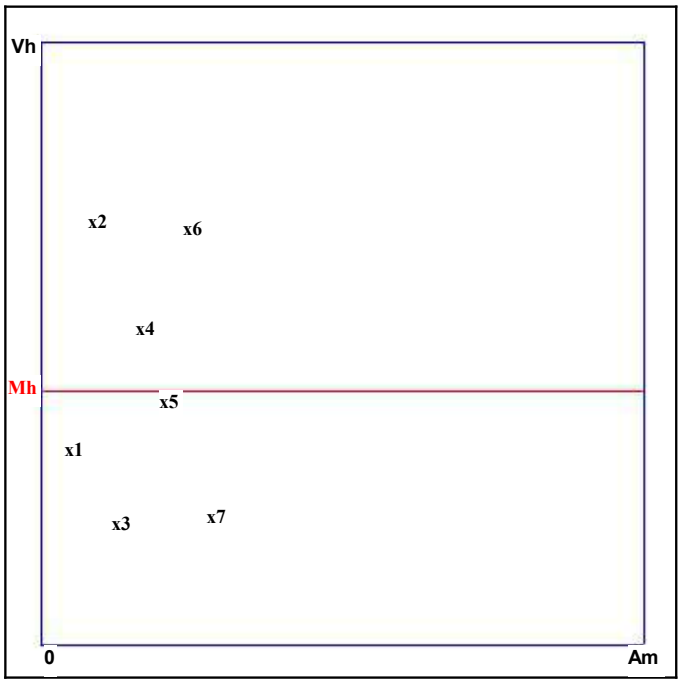
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	303,03	96,559	24,16
2 -	710,23	310,638	77,74
3 -	185,95	213,639	53,46
4 -	475,21	75,618	18,92
5 -	309,92	89,672	22,44
6 -	650,00	250,411	62,67
7 -	162,79	236,798	59,26

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

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) = 318,72

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	233,67	85,044	26,68
2 -	519,15	200,429	62,89
3 -	140,58	178,138	55,89
4 -	384,92	66,201	20,77
5 -	292,87	25,845	8,11
6 -	510,18	191,462	60,07
7 -	149,65	169,064	53,05

Data: 05/05/2026 _____

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rua Luzia Rubin de Carvalho **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Vila Hermínia **Cidade:** Ribeirão do Pinhal **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 (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

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): Arbitrado

Data de referência CUB: 05/05/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 51,39

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.700,00

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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): 51,39

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 (%);

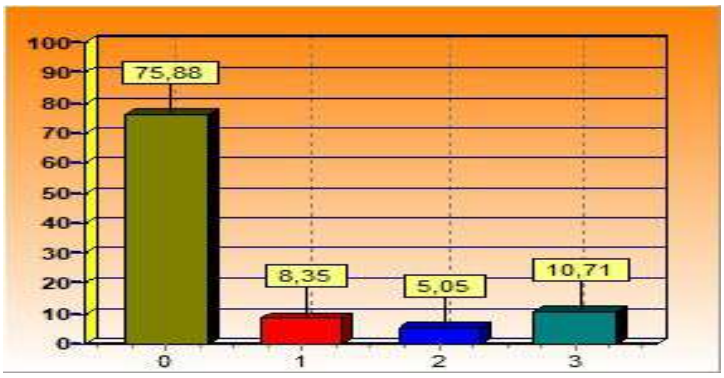
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

75,88 % Custo da construção

8,35 % Custo da administração da construção

5,05 % 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$): 25.125,16

vinte e cinco mil, cento e vinte e cinco reais e dezesseis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 05/05/2026 _____

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

Município de Ribeirão do Pinhal

IPTU e Taxas - 2026

Inscrição:
47929

Contribuinte:
CONSTRUTORA BENATO EIRELI

Endereço de correspondência:
RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO
Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

Município de Ribeirão do Pinhal

Notificação de recebimento de carnê IPTU e Taxas

Inscrição: 47929

Indicação fiscal: 01.06.000.0017.0016.001

EXERCÍCIOS EM DÍVIDA					
2020	2021	2022	2023	2024	2025

Contribuinte:
CONSTRUTORA BENATO EIRELI

Endereço de correspondência:
RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO
Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

Endereço do imóvel:
RUA LUZIA RUBIN DE CARVALHO - VILA HERMINIA
Ribeirão do Pinhal - PR CEP: 86490000

Exercício: 2026
Total a pagar: 180,55

Ass:_____
CPF:_____
Local:_____ Data:____/____/_____

Município de Ribeirão do Pinhal

Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas 2026

Inscrição	Indicação Fiscal	Planta/Quadra/Lote RI	Loteamento	Área Total	Quota	Área Construída	Testada Principal
47929	01.06.000.0017.0016.001	/ 17 / 16	LOT.SILVIO FRUTUOSO	264,00	242,00	51,39	11,00

Endereço de correspondência
RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO
Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

Endereço do imóvel
RUA LUZIA RUBIN DE CARVALHO - VILA HERMINIA
Ribeirão do Pinhal - PR CEP: 86490000

Contribuintes — CPF / CNPJ
CONSTRUTORA BENATO EIRELI — **05.143.778/0001-73**

DEMONSTRATIVO CÁLCULO

Valor Venal Terreno	20.061,05
Valor Venal Edificação	0,00
Alíquota	0,90
Imposto Predial e Territorial Urbano	180,55
Total Lançado	180,55
Valor Crédito	0,00

TOTAIS A PAGAR

Valor total	180,55
Cota única com desconto 1º	**162,50**

Notificação
.

Única	1	2	3	4
15/05/2026	15/05/2026	15/06/2026	15/07/2026	17/08/2026

Equiplano STM 500.2080v Emitido em: 05/05/2026 Operador emissor: espublicoweb

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Parcela	Vencimento
Única	**15/05/2026**

Código FEBRABAN: 3629
Espécie/Quantidade Moeda: **R$**
(=) Valor Documento: **180,55**
(-) Desconto até o vencimento: **18,05**
(-) Outras Deduções:
(+) Mora/Multa:
(+) Outros Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:
Nosso Número/Código Documento:
Identificação: GR: 1252797 Imóvel urbano: 47929
Sacado: CONSTRUTORA BENATO EIRELI
Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42
Recido Sacado

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Local Pagamento	Parcela	Vencimento
Banco do Brasil, Caixa, Lotéricas, Banco Itaú e Sicredi	**Única**	**15/05/2026**

Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42
Código FEBRABAN: 3629

Data Emissão	Cadastro/Documento	Espécie	Aceite
27/03/2026			

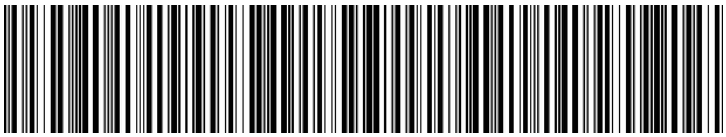
Identificação: GR: 1252797

Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda	Valor Moeda
	R$		

(=) Valor Documento: **180,55**
Instruções: Não receber após o vencimento
(-) Desconto até o vencimento: **18,05**
(-) Outras Deduções:
(+) Mora/Multa:
(+) Outros Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:

CONSTRUTORA BENATO EIRELI — **Imóvel urbano: 47929**
RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO
Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

81650000001-2 62503629202-1 60515078001-9 70001252797-9 STM 500.2080v



Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Parcela	Vencimento
1 / 4	**15/05/2026**

Código FEBRABAN: 3629
Espécie/Quantidade Moeda: **R$**
(=) Valor Documento: **45,16**
(-) Desconto até o vencimento: **0,00**
(-) Outras Deduções:
(+) Mora/Multa:
(+) Outros Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:
Nosso Número/Código Documento:
Identificação: GR: 1252798 Imóvel urbano: 47929
Sacado: CONSTRUTORA BENATO EIRELI
Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42
Recido Sacado

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Local Pagamento	Parcela	Vencimento
Banco do Brasil, Caixa, Lotéricas, Banco Itaú e Sicredi	**1 / 4**	**15/05/2026**

Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42
Código FEBRABAN: 3629

Data Emissão	Cadastro/Documento	Espécie	Aceite
27/03/2026			

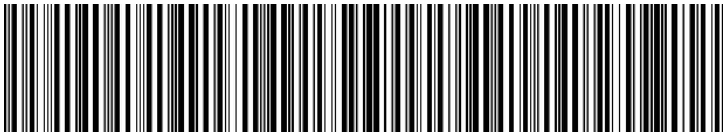
Identificação: GR: 1252798

Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda	Valor Moeda
	R$		

(=) Valor Documento: **45,16**
Instruções: .
(-) Desconto até o vencimento: **0,00**
(-) Outras Deduções:
(+) Mora/Multa:
(+) Outros Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:

CONSTRUTORA BENATO EIRELI — **Imóvel urbano: 47929**
RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO
Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

81770000000-0 45163629202-6 60515078001-9 70001252798-7 STM 500.2080v



Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Parcela	Vencimento
2 / 4	**15/06/2026**

Código FEBRABAN: 3629
Espécie/Quantidade Moeda: **R$**
(=) Valor Documento: **45,13**
(-) Desconto até o vencimento: **0,00**
(-) Outras Deduções:
(+) Mora/Multa:
(+) Outros Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:
Nosso Número/Código Documento:
Identificação: GR: 1252799 Imóvel urbano: 47929
Sacado: CONSTRUTORA BENATO EIRELI
Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42
Recido Sacado

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Local Pagamento	Parcela	Vencimento
Banco do Brasil, Caixa, Lotéricas, Banco Itaú e Sicredi	**2 / 4**	**15/06/2026**

Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42
Código FEBRABAN: 3629

Data Emissão	Cadastro/Documento	Espécie	Aceite
27/03/2026			

Identificação: GR: 1252799

Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda	Valor Moeda
	R$		

(=) Valor Documento: **45,13**
Instruções: .
(-) Desconto até o vencimento: **0,00**
(-) Outras Deduções:
(+) Mora/Multa:
(+) Outros Acréscimos:
(=) Valor Cobrado:

CONSTRUTORA BENATO EIRELI — **Imóvel urbano: 47929**
RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO
Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

81770000000-0 45133629202-9 60615078001-7 70001252799-5 STM 500.2080v

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Parcela	Vencimento
3 / 4	**15/07/2026**

Código FEBRABAN: 3629

Espécie/Quantidade Moeda: **R$**

(=) Valor Documento: **45,13**

(-) Desconto até o vencimento: **0,00**

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

Nosso Número/Código Documento

Identificação: GR: 1252800 Imóvel urbano: 47929

Sacado: CONSTRUTORA BENATO EIRELI

Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Recido Sacado

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Local Pagamento	Parcela	Vencimento
Banco do Brasil, Caixa, Lotéricas, Banco Itaú e Sicredi	**3 / 4**	**15/07/2026**

Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Código FEBRABAN: 3629

Data Emissão	Cadastro/Documento	Espécie	Aceite
27/03/2026			

Identificação: GR: 1252800

Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda	Valor Moeda
	R$		

(=) Valor Documento: **45,13**

Instruções: .

(-) Desconto até o vencimento: **0,00**

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

CONSTRUTORA BENATO EIRELI

RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO

Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

Imóvel urbano: 47929

81720000000-5 45133629202-9 60715078001-5 70001252800-1 STM 500.2080v

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Parcela	Vencimento
4 / 4	**17/08/2026**

Código FEBRABAN: 3629

Espécie/Quantidade Moeda: **R$**

(=) Valor Documento: **45,13**

(-) Desconto até o vencimento: **0,00**

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

Nosso Número/Código Documento

Identificação: GR: 1252801 Imóvel urbano: 47929

Sacado: CONSTRUTORA BENATO EIRELI

Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Recido Sacado

Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Local Pagamento	Parcela	Vencimento
Banco do Brasil, Caixa, Lotéricas, Banco Itaú e Sicredi	**4 / 4**	**17/08/2026**

Cedente: Município de Ribeirão do Pinhal - 76.968.064/0001-42

Código FEBRABAN: 3629

Data Emissão	Cadastro/Documento	Espécie	Aceite
27/03/2026			

Identificação: GR: 1252801

Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda	Valor Moeda
	R$		

(=) Valor Documento: **45,13**

Instruções: .

(-) Desconto até o vencimento: **0,00**

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

CONSTRUTORA BENATO EIRELI

RUA SAO LEOPOLDO, 227 - JARDIM MONTE SANTO

Almirante Tamandare - PR CEP: 83501250

Imóvel urbano: 47929

81770000000-0 45133629202-9 60817078001-9 70001252801-9 STM 500.2080v

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 23.7 - Assinado digitalmente por Paulo Luiz da Silva Mattos:50159429900
11/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Anexo

REGISTRO DE IMÓVEIS
Juliana M. Tomazoni de Almeida Pinto
OFICIALA
Rua Paraná, 511
Fone/Fax (43) 3551-1693
CEP 86.490-000 - Ribeirão do Pinhal - Pr.

REGISTRO GERAL

FICHA

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 10.774

MATR. 10.774 DATA.- 16 de Novembro de 2.010.- IMÓVEL.- :- :- "UM [01] LOTE DE TERRENO URBANO", sob numero dezesseis [16], da quadra número dezessete [17], situado no loteamento "SILVIO FRUCTUOSO DE MELLO COELHO", na Vila Hermínia, nesta cidade, com a área de duzentos e quarenta e dois [242,00m2] metros quadrados, sem benfeitorias, lado par do logradouro, distando setenta e sete [77,00] metros da esquina com a Rua "16" , com as seguintes medidas, divisas e confrontações de quem do imóvel olha para a rua:- Pela frente, numa extensão de onze [11,00] metros, confronta-se com a Rua "09"; pelo lado direito, numa extensão de vinte e dois [22,00] metros, confronta-se com o lote número quatorze [14]; pelo lado esquerdo, numa extensão de vinte e dois [22,00] metros, confronta-se com o lote número dezoito [18] e finalmente pelos fundos, numa extensão de onze [11,00] metros, confronta-se com o lote número quinze [15];;-PROPRIETÁRIO.- ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL-AHARPI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.364.280/0001-91, com sede na Rua Maria de Lourdes Nogari, nº 747, nesta cidade.-REGISTRO ANTERIOR.- R-5- Matricula 9.563, Livro 2, deste cartório.- A OFICIALA Juliana Mezzaroba Tomazoni de Almeida Pinto

CERTIFICO que a presente matricula foi aberta através de requerimento dos proprietários em forma legal, datado de 26/outubro/2010, em virtude de sub-divisão da matricula anterior.-Dou fé.- Ribeirão do Pinhal, 16 de Novembro de 2010. A OFICIALA.- Juliana Mezzaroba Tomazoni de Almeida Pinto.-

R-1/M-10.774: Protocolo nº. 53.443 de 02 de março de 2015.- TRANSMITENTE.- ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL - AHARPI, pessoa jurídica com sede na Rua Paraná, nº 32, Ribeirão do Pinhal-PR, inscrita no CNPJ/MF 09.364.280/0001-91.- ADQUIRENTE.- NILTON SALVADOR PEREIRA, brasileiro, mestre de obras, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 495.118.079-00, casado(a) pelo regime Obrigatório de Separação de bens, na vigência da lei 6.515/77, em data de 14/02/1980, com MARIA LOURDES PEREIRA, brasileira, do lar, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 842.841.459-91, residentes e domiciliados na Rua São Leopoldo, nº 227, Jardim Monte Santo, na cidade de Almirante Tamandaré-PR.- COMPRA E VENDA.- Público de 20 de Fevereiro de 2.015, lavrado nas Notas do Tabelionato de Ribeirão do Pinhal-PR, Soraya Aparecida Rodrigues Pinto Santos Braga, as fls. 173 a 174 do Livro nº 153.- VALOR.- R$15.000,00 (Quinze mil Reais).- CONDIÇÕES.- nada consta.- IMPOSTOS.- Guia de Recolhimento do ITBI da Prefeitura Municipal local nº 25153.- Valor de Base de Cálculo:- R$15.000,00.- Recolhimento:- 2%=R$300,00 devidamente quitada.- Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 24000000000401355-0 no valor de R$30,00 quitada expedida pelo Tabelião.- CERTIDÕES E DEMAIS DOCUMENTOS.- Consta no título:- Certidões negativas de tributos municipais, estaduais, Federais, do Distribuidor e da Justiça do Trabalho.- Foram apresentadas:- Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros-CND nº 233612014-88888280, expedida em 12/09/2014 com validade até 11/03/2015.- DOI enviada por esta Serventia.- custas.- 2.160,00vrc=R$360,72.- O Referido é verdade e dou fé.- Ribeirão do Pinhal, 02 de março de 2015.- O ESCREVENTE.- Luis Gustavo Cason Rodrigues.-

SEGUE NO VERSO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:24/01/2020 15:38:19

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ69Z TMT6P HHM5Q 66JGK

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 197.3 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo de Avaliacao

PROJUDI - Processo: 0020719-45.2024.8.16.0194 - Ref. mov. 23.7 - Assinado digitalmente por Paulo Luiz da Silva Mattos:50159429900
11/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Anexo

CONTINUAÇÃO

R-2/M-10.774: Protocolo nº. 59.817 de 25 de Outubro de 2019.- TRANSMITENTES.- NILTON SALVADOR PEREIRA, brasileiro, mestre de obras, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 495.118.079-00, casado(a) pelo regime Obrigatório de Separação de bens, na vigência da lei 6.515/77, em data de 14/02/1980, com MARIA LOURDES PEREIRA, brasileira, do lar, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 842.841.459-91, residentes e domiciliados na Rua São Leopoldo, nº 227, Jardim Monte Santo, na cidade de Almirante Tamandaré-PR.- ADQUIRENTE.- CONSTRUTORA BENATO EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Rio Negro, nº 235, Bairro Alto, na cidade de Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.143.778/0001-73.- COMPRA E VENDA.- Público de 17 de Abril de 2.019, lavrado nas Notas do Tabelionato de Ribeirão do Pinhal-PR, pelo Tabelião Amauri Roberto Balan, as fls. 032 a 033 do Livro nº 171.- VALOR.- R$20.000,00 (Vinte mil reais).- CONDIÇÕES.- Compareceu ao ato como anuente a Sra. Maria de Lourdes Pereira, na qualidade de cônjuge do transmitente, a qual declarou estar de inteiro e pleno acordo com a Escritura supra, como de fato autorizado tem a transferência do imóvel à outorgada.- IMPOSTOS.- Guia de Recolhimento do ITBI da Prefeitura Municipal de Ribeirão do Pinhal-PR nº 572713.- Valor de Base de Cálculo:- R$40.000,00.- Recolhimento:- 2%=R$800,00 devidamente quitada.- Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 14000000004613785-3 no valor de R$40,00 quitada, expedida pelo Tabelionato.- CERTIDÕES E DEMAIS DOCUMENTOS.- Consta no título:- Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais, Federais e de Débitos da Justiça do Trabalho.- Foram apresentadas:- Certidões Negativas da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Nilton Salvador Pereira código HASH nº 9070.1e0a.7f98.7a02.8253.a65f.1c34.cf4d.338c.acb7; Maria Lourdes Pereira código HASH nº 7d1.3c17.8b63.f407.b050.9534.84ec.5dcc.7a80.128c; Construtora Benato Eireli código HASH nº a742.504e.74ea.3032.3e82.547d.abb6.6042.4235.63c4.- DOI enviada por esta Serventia.- custas.- 4.312,00vrc=R$832,21.- O referido é verdade e dou fé.- Ribeirão do Pinhal, 25 de Outubro de 2019.- O ESCREVENTE SUBSTITUTO.- Luis Gustavo Cason Rodrigues.-

SEGUE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:24/01/2020 15:38:19

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ69Z TMT6P HHM5Q 66JGK

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: PJT9J M2PVF LXM3N VC6JB