

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.580 – 11/2025

Descrição: LOTE Nº 07, QUADRA Nº 06 COM 432,00M² COM
BENFEITORIAS COM ÁREA TOTAL DE 192,40M² - PINHÃO/PR.

Autos: 0000366-05.2003.8.16.0134



22/10/2025 13:25
25.70177377S 51.64861151W
99 Rua Expedicionário Amarílio Lima
Pinhão 85170-000
Brasil

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel urbano – Terreno com benfeitoria – Matrícula nº 7.806 – Cartório de Registro de Imóveis de Pinhão/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 433.000,00

(Quatrocentos e trinta e três mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 22/10/2025. Durante a visita foi possível constatar que na parte da frente existe uma benfeitoria comercial onde funciona uma borracharia do Sr Miguel (inquilino) e nos fundos uma benfeitoria aparentemente residencial. Sr. Miguel informou que o imóvel pertence ao Sr. Uriel, mas ele não sabe o sobrenome e nem tem o contato.

Não foi autorizado a entrada nas benfeitorias.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.





O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial/comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 07 da quadra nº 06 do Loteamento Abel Ferreira dos Santos, em meio de quadra, em declive, de formato irregular, testada de 12,00 metros e área total de 432,00m², contendo benfeitorias com área total de 192,40m² (Informado pela Prefeitura), localizados na Rua Expedicionário Amarílio de Lima, 97 - Pinhão/PR.

Número da Matrícula: 7.806 – Cartório de Registro de Imóveis de Pinhão/PR.

Cadastro: 47.821

Indicação Fiscal: 01.00.005.0049.0053.001

Localização: Latitude: -25.701937° / Longitude: -51.648675°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Pinhão é um município brasileiro do estado do Paraná. Localiza-se a uma latitude 25°41'44" sul e a uma longitude 51°39'35" oeste, estando a uma altitude de 1041



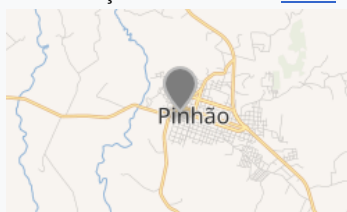
Pinhão



Hino

pinhãoense

Localização de Pinhão no [Brasil](#)



Coordenadas

25° 41' 45" S, 51° 39' 36" O

País

Brasil



<u>Unidade federativa</u>	<u>Paraná</u>
Municípios limítrofes	<u>Guarapuava</u> , <u>Bituruna</u> , <u>Reserva do Iguaçu</u> , <u>Foz do Jordão</u> , <u>Candói</u> , <u>Cruz Machado</u> , <u>Inácio Martins</u> e <u>Coronel Domingos Soares</u>
Distância até a <u>capital</u>	<u>federal</u> : 1 163,37 km <u>estadual</u> : 240,98 <u>km</u>
História	
Fundação	<u>15 de dezembro</u> de <u>1964</u> (60 a nos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Valdecir Biasebetti ^[1] (<u>PP</u> , 2023–2024)
<u>Vereadores</u>	13
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[2]	2 001,588 km²
<u>População total</u> (Censo <u>IBGE/2022</u> ^[3])	29 886 hab.
<u>Densidade</u>	14,9 hab./km²
Clima	<u>Temperado</u>
<u>Altitude</u>	1041 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/rankings/idhm-municipios-2010.html)	0,654 — <i>médio</i>
<u>PIB</u> (<u>IBGE/2008</u> ^[4])	<u>R\$</u> 685 921,261 mil
<u>PIB per capita</u> (<u>IBGE/2022</u> ^[4])	<u>R\$</u> 54 851,08
Sítio	pinhao.pr.gov.br (<u>Prefeitura</u>) pinhao.pr.leg.br (<u>Câmara</u>)





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 apartaria 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);*

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote urbano nº 07 (sete), da quadra nº 06 (seis), com a área de 432,00m² (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), do loteamento “ABEL FERREIRA DOS SANTOS”, imóvel Vila Nova, sito na Rua Expedicionário Amarello, nº 97, Araucária, Indicação Fiscal nº 01.00.005.0049.0053.001, desta Cidade e Comarca, com as divisas, metragens e confrontações seguintes: 12,50m de frente para a Rua Expedicionário Amarello; 38,00m na lateral direita, de quem olha da rua para o lote, confrontando com lote nº 06 e parte do lote nº 11; 34,00m na lateral esquerda, confrontando com lote nº 08 e 12,00m na linha de fundos, confrontando com lote nº 12; na quadra formada pelas ruas: Expedicionário Amarello ou estrada antiga Vila Nova-Zattarlândia, Expedicionário Antonio Pires, Gabriel Ferreira e Trajano F. Santos. Responsabilizam-se as partes proprietária e técnica pelas medidas e confrontações acima descritos, de acordo com o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná”.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Durante a visita técnica foi possível constatar que no terreno avaliado, existem duas benfeitorias edificadas, sendo uma localizada na parte da frente do terreno, tipo galpão e área de 100,90m² e outra localizada nos fundos, tipo meia água, com área de 91,50m², conforme informações da Prefeitura Municipal de Pinhão/PR.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular





7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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





enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo 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\$ 432.717,43 (Quatrocentos e trinta e dois mil, setecentos e dezessete reais e quarenta e três centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 126.217,44 (Cento e vinte e seis mil, duzentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 190.805,78 (Cento e noventa mil, oitocentos e cinco reais e setenta e oito centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 115.694,21 (Cento e quinze mil, seiscentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 433.000,00 (Quatrocentos e trinta e três 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, 04 de novembro de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 80.000,00	210,00	R\$ 380,95	Rua Lauro Ferreira Caldas	https://www.gilmarzuconelliimoveis.com.br/imoveis/ver/437/casa-nossa-senhora-aparecida-pinhao-pr
2	R\$ 140.000,00	540,00	R\$ 259,26	Rua Francisco Ferreira Caldas, 26	https://www.gilmarzuconelliimoveis.com.br/imoveis/ver/411/rua-francisco-ferreira-caldas-no-26-mazurechem-pinhao-pr
3	R\$ 150.000,00	565,00	R\$ 265,49	Rua Santos Dumont, 85	https://www.gilmarzuconelliimoveis.com.br/imoveis/ver/494/terreno-sao-jose
4	R\$ 180.000,00	525,00	R\$ 342,86	Rua Joaquim Ferreira Neto 35	https://www.gilmarzuconelliimoveis.com.br/imoveis/ver/512/casa-azaleia
5	R\$ 160.000,00	487,80	R\$ 328,00	Rua Nossa Senhora Aparecida	https://www.facebook.com/commerce/listing/4068764306787455/?media_id=1&ref=share_attachment&locale=pt_BR

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5S5 QK2LT ZJMC6 76KJB



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5S5 QK2LT ZJMC6 76KJB



$$\frac{1}{8}$$

1) Ident: Terreno	Tipo: Laudo completo	Solicitante:
Lograd.: Rua Expedicionário Amâncio de Lima	Nº: 97	Complemento:
Bairro: Abel Ferreira	Cidade: Pinhão	Estado: Paraná

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

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

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	247,33
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	324,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.460,84
Amplitude total (R\$/m2):	76,67
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	19,17
Média aritmética (R\$/m2):	292,17
Mediana (R\$/m2):	304,06
Desvio médio (R\$/m2):	25,421128
Desvio padrão (R\$/m2):	31,258769
Variância (R\$/m2) ^ 2:	977,110615

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4343

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0183

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 (%) = 10,70



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 270,74

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 292,17

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 313,60

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,33

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,33

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) = 248,34

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 292,17

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 335,99

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) = 432,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 292,17

VALOR TOTAL (R\$) = 126.217,44

cento e vinte e seis mil, duzentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



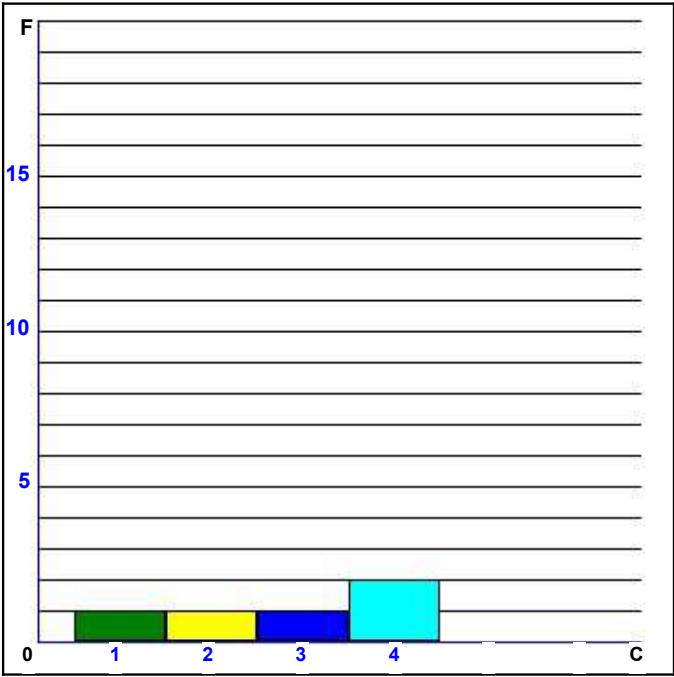
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	247,33	266,50	1
2	266,50	285,67	1
3	285,67	304,83	1
4	304,83	324,00	2

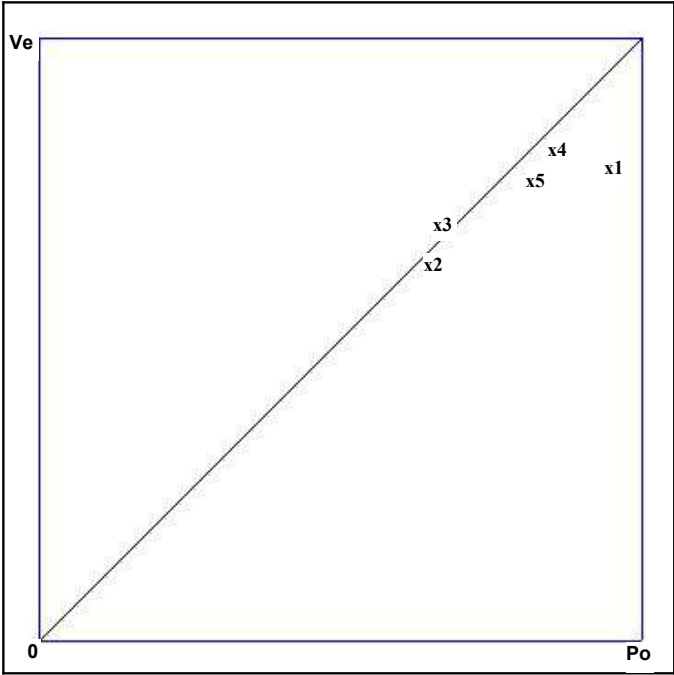


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	380,95	312,00	0,82
2 -	259,26	247,33	0,95
3 -	265,49	273,45	1,03
4 -	342,86	324,00	0,95
5 -	328,00	304,06	0,93

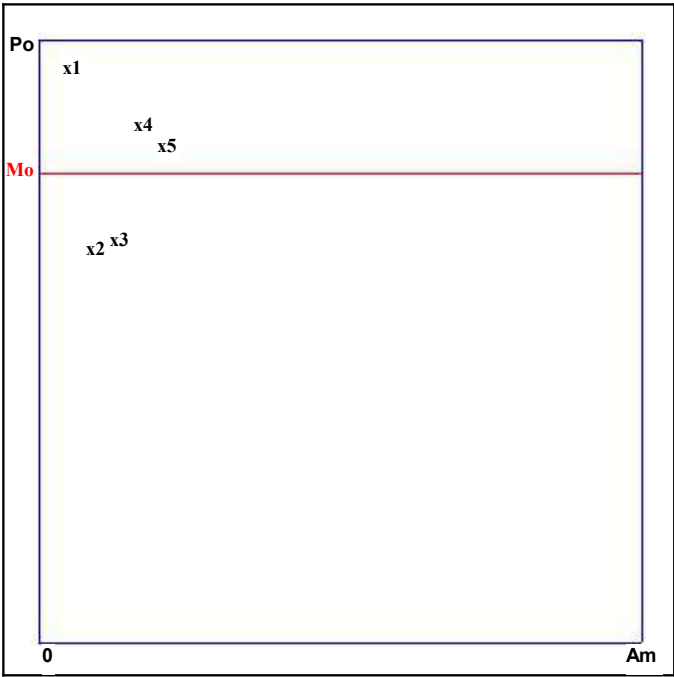


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

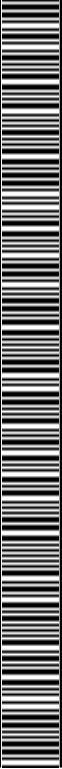


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 315,31

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	380,95	65,641	20,82
2 -	259,26	56,052	17,78
3 -	265,49	49,825	15,80
4 -	342,86	27,545	8,74
5 -	328,00	12,692	4,03

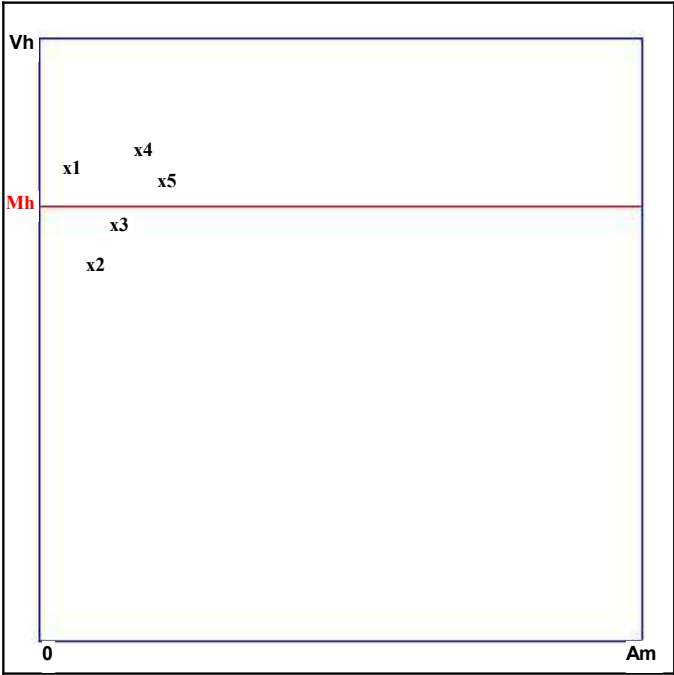


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 292,17

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	312,00	19,831	6,79
2 -	247,33	44,835	15,35
3 -	273,45	18,717	6,41
4 -	324,00	31,831	10,89
5 -	304,06	11,890	4,07

Data: 04/11/2025 _____

Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5S5 QK2LT ZJMC6 76KJB



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 01 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Expedicionário Amarello de Lima Nº: 97 Complemento:
Bairro: Abel Ferreira Cidade: Pinhão 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 (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 2,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 15,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 30,00
Fator C (estado da construção) (%): 18,10
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 34,07
Fator de depreciação (decimal): 0,6593
Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 04/11/2025
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 91,50
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.516,98

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 91,50$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

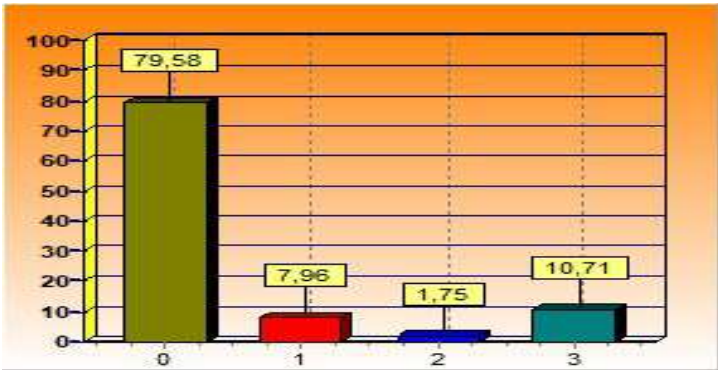
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,58 % Custo da construção
- 7,96 % Custo da administração da construção
- 1,75 % 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\$): 190.805,78

cento e noventa mil, oitocentos e cinco reais e setenta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/11/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 02 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Expedicionário Amarello de Lima Nº: 97 Complemento:
Bairro: Abel Ferreira Cidade: Pinhão 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 (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 2,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 15,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 30,00
Fator C (estado da construção) (%): 18,10
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 34,07
Fator de depreciação (decimal): 0,6593
Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 04/11/2025
Padrão de acabamento: Normal / Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 100,90
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.383,98

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 100,90$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

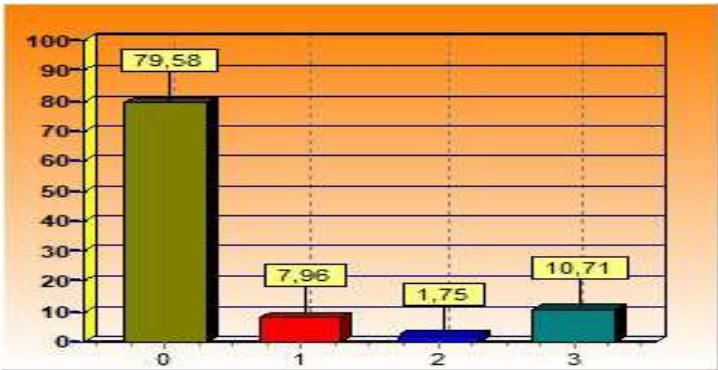
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,58 % Custo da construção
- 7,96 % Custo da administração da construção
- 1,75 % 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\$): 115.694,21

cento e quinze mil, seiscentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/11/2025

Helcio Kronberg



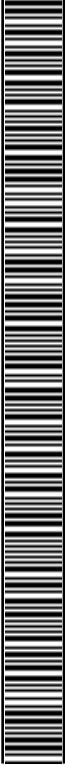


ANEXO FOTOS





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: PJ5S5 QK2LT ZJMC6 76KJB









ANEXO CROQUI







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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5S5 QK2LT ZJMC6 76KJB



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PINHÃO-PR
Rua XV de novembro, n.54, sala 6. Centro, Pinhão-PR
CEP 85.170-000 - Pinhão-PR
Clícia Maria Roquette Silva
Oficial
CPF: 329.568.848-67

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7.806

FICHA
001
LIVRO Nº 02

RUBRICA
Paula Quintiliano

Lote urbano nº 07 (sete), da quadra nº 06 (seis), com a área de 432,00m² (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), do loteamento "ABEL FERREIRA DOS SANTOS", imóvel Vila Nova, sito na Rua Expedicionário Amarelho, nº 97, Araucária, Indicação Fiscal nº 01.00.005.0049.0053.001, desta Cidade e Comarca, com as divisas, metragens e confrontações seguintes: 12,50m de frente para a Rua Expedicionário Amarelho; 38,00m na lateral direita, de quem olha da rua para o lote, confrontando com lote nº 06 e parte do lote nº 11; 34,00m na lateral esquerda, confrontando com lote nº 08 e 12,00m na linha de fundos, confrontando com lote nº 12; na quadra formada pelas ruas: Expedicionário Amarelho ou estrada antiga Vila Nova-Zattarlândia, Expedicionário Antonio Pires, Gabriel Ferreira e Trajano F. Santos. Responsabilizam-se as partes proprietária e técnica pelas medidas e confrontações acima descritos, de acordo com o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Tudo de conformidade com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engº Civil Luiz Carlos Taborda Ribas, CREA nº 22.545/D/PR, ART nº 20152179277, aprovados pela Prefeitura Municipal desta Cidade e Comarca.

PROPRIETÁRIA: ELISABETH ZEGLAN, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da CI-RG-nº 8.385.564-9-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 033.264.359-08, residente e domiciliada na Rua Expedicionário Amarelho de Oliveira Lima, nº 97, Araucária, nesta Cidade e Comarca.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 2.760, do livro nº 02, deste Serviço de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé. Pinhão, 29 de abril de 2020. *Paula Quintiliano* Paula Simone Quintiliano - Escrevente Substituta.

AV-01/7.806 - Prot. 23.367 - 17/04/2020 - ABERTURA DE MATRÍCULA: Conforme requerimento (arquivo fls. 143 a 150-P-35), a proprietária, solicita abertura desta matrícula, neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus no valor de R\$ 1,45 (25% dos emolumentos). C - 30 VRC - R\$ 5,79. O referido é verdade e dou fé. Pinhão, 29 de abril de 2020. *Paula Quintiliano* Paula Simone Quintiliano - Escrevente Substituta.

R-02/7.806 - Prot. 29.293 - 29/07/2024 – PENHORA: PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor do CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PARANÁ – CREA/PR, CNPJ nº 76.639.384/0001-59, conforme Mandado de Penhora, datado de 12/07/2024, extraído dos Autos nº 0000366-05.2003.8.16.0134, de Execução Fiscal, oriundo da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Pinhão-PR, em que é executado Luiz Carlos Taborda Ribas, no valor de R\$ 18.972,30 (dezoito mil, novecentos e setenta e dois reais e trinta centavos). Foi expedido Ofício nº 096/2024 por este Serviço de Registro de Imóveis, solicitando a inclusão das custas registraes e do FUNREJUS na conta de liquidação. Selo de Fiscalização: SFRIL.MJ04P.3RbF9-tDIE5.F958q. O referido é verdade e dou fé. Pinhão, 31 de julho de 2024. *Clícia Maria Roquette Silva* Clícia Maria Roquette Silva - Oficial de Registro.

AV-03/7.806 - Prot. 29.889 - 10/12/2024 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Conforme Ofício datado de 09/12/2024, extraído dos Autos nº 0000366-05.2003.8.16.0134, de Execução Fiscal,

SEGUIR NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSFC DKYDQ XTPQU 6JNPA

MATRÍCULA Nº
7.806

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS55 QK2LT ZJMC6 76KJB

CNM

087072.2.0007806-06

CONTINUAÇÃO

oriundo da Vara da Fazenda Pública de Pinhão-PR, procedo esta averbação para constar o reconhecimento de fraude à execução, bem como a existência de penhora vinculada aos autos. Selo de Fiscalização: SFRILAJ6dP)FMzak-Mku4o.F958q. O referido é verdade e dou fé. Pinhão, 12 de dezembro de 2024. *Paula Simone Quintiliano* Paula Simone Quintiliano - Escrevente Substituta.

CNM

087072.2.0007806-06

SEGUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSEFC DKYDQ XTPQU 6JNPA

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: PJJS55 QK2LT ZJMC6 76KJB



MUNICIPIO DE PINHAO
Paraná
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 47821*	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 5001
01 Distrito: 00 Setor: 005 Quadra: 0049 Lote: 0053 Unidade: 001		

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-00-005-0049-0053-001

Logradouro: [69] R. EXPEDICIONARIO AMARILIO DE LIMA, N° 97
Complemento: -25.70185756796219, -51.64864191722911 -
Bairro: [9] ARAUCARIA CEP: 85170-000
Loteamento: [32] ABEL FERREIRA

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula: 2.760
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 2012
Data de Inclusão: 14/12/2012
Data de Alteração: 15/04/2025
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 432,00 m²
Área Útil do Lote: 432,00 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial R\$: 6.825,16 Valor Venal Predial R\$: 69.875,27 Valor Venal Imóvel R\$: 76.700,43

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [25/88] ELISABETH ZEGLAN
CPF/CNPJ: 033.264.359-08 RG:
Endereço: R EXP AMARILIO, N° 97
Complemento:
Cidade: PINHÃO/PR
Contato:
Telefone Residencial: Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Física

Bairro: ARAUCARIA
CEP: 85170-000
E-mail:
Telefone Comercial:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
/ 01	12,50 m²	[69] R. EXPEDICIONARIO AMARILIO DE LIMA	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

OCUPACAO	BALDIO	PATRIMONIO	PARTICULAR
INCIDENCIA	NORMAL	FORMA	IRREGULAR
SITUACAO	MEIO DE QUADRA	FRENTE	UMA FRENTE
TOPOGRAFIA	DECLIVE	PEDOLOGIA	ROCHOSO
NIVEL DA RUA	EM NIVEL	PAVIMENTACAO	ASFALTO
LIMITACAO FRENTE	MURO	LIMITACAO LAT DIR	MURO
LIMITACAO FUNDOS	MURO	LIMITACAO LAT ESQ	MURO
FATOR DE DIFERENCA	TERRENO URBANO	DIMENSÃO - FRENTE	12.50
DIMENSÃO - FUNDOS	12.00	DIMENSÃO - ESQUERDA	35.00
DIMENSÃO - DIREITA	35.00	TIPO FRACAO IDEAL	Área Edificada
QUOTA TERRENO FRACAO IDEAL	0.00000000	MEIO FIO	Sim
SARJETA	Sim	PAVIMENTACAO	Sim
PASSEIO	Sim	AGUA	Sim
GALERIAS	Sim	ESGOTO	Sim
ILUMINACAO	Sim	TELEFONE	Sim
URBANISMO	Não	LIMPEZA	Não
LIXO	Não		



MUNICIPIO DE PINHAO
Paraná
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

SEGMENTOS

Sequência: 1

TIPO DA CONSTRUCAO
CARACTERISTICAS
UTILIZACAO DEST I
UTILIZACAO DEST II
SITUACAO
POSICAO
CONSERVACAO
ESQUADRIAS
PINTURA EXTERNA
ACABAMENTO EXTERNO
COBERTURA
PISO (DEMAIS DEP)
FORRO
INSTALACAO ELETRICA
INSTALACAO SANITARIA
BANHEIROS
PECAS BANHEIROS
INCENDIO
COLETA DE LIXO
ESGOTO
AGUA
LUZ
TELEFONE
LIXO
INCENDIO
Área Construída: 91,50 M²

Tipo: 1 - CASA

153 - ALVENARIA
159 - CASA
171 - SERVICO
180 - SEM UTILIZACAO
185 - FUNDOS
189 - CONJUGADA
195 - REGULAR
201 - FERRO
208 - PLASTICA/OLEO
215 - MEDIO
221 - TELHA AMIANTO
232 - CIMENTO ALISADO
238 - SEM
248 - EMBUTIDA
256 - INTERNA COMPLETA
261 - UM
272 - ALV COM OUTRO ACAB
278 - Tipo 1 Residencia ate 45 GJ
291 - Coleta Superior a 01 vez/semana
293 - Sim
295 - Sim
297 - Sim
299 - Sim
301 - Sim
303 - Sim

Área Coberta: M²

TIPO DA CONSTRUCAO
CARACTERISTICAS
UTILIZACAO DEST I
UTILIZACAO DEST II
SITUACAO
POSICAO
CONSERVACAO
ESQUADRIAS
PINTURA EXTERNA
ACABAMENTO EXTERNO
COBERTURA
PISO (DEMAIS DEP)
FORRO
INSTALACAO ELETRICA
INSTALACAO SANITARIA
BANHEIROS
PECAS BANHEIROS
INCENDIO
COLETA DE LIXO
ESGOTO
AGUA
LUZ
TELEFONE
LIXO
INCENDIO

Área Descoberta: M²

153 - ALVENARIA
164 - GALPAO
169 - RESIDENCIA
180 - SEM UTILIZACAO
183 - ALINHADA
188 - ISOLADA
195 - REGULAR
201 - FERRO
208 - PLASTICA/OLEO
216 - REGULAR
221 - TELHA AMIANTO
228 - CERAMICA
245 - MADEIRA
249 - SEMI EMBUTIDA
257 - INTERNA INCOMPLETA
261 - UM
277 - NÃO INFORMADO
281 - Tipo 1 - Com/Serv - 50 GJ -
291 - Coleta Superior a 01 vez/semana
293 - Sim
295 - Sim
297 - Sim
299 - Sim
301 - Sim
304 - Não

Área Não Lançada: 0,00 M²

Sequência: 2

TIPO DA CONSTRUCAO
CARACTERISTICAS
UTILIZACAO DEST I
UTILIZACAO DEST II
SITUACAO
POSICAO
CONSERVACAO
ESQUADRIAS
PINTURA EXTERNA
ACABAMENTO EXTERNO
COBERTURA
PISO (DEMAIS DEP)
FORRO
INSTALACAO ELETRICA
INSTALACAO SANITARIA
BANHEIROS
PECAS BANHEIROS
INCENDIO
COLETA DE LIXO
ESGOTO
AGUA
LUZ
TELEFONE
LIXO
INCENDIO
Área Construída: 100,90 M²

Tipo: 5 - GALPAO

153 - ALVENARIA
164 - GALPAO
169 - RESIDENCIA
180 - SEM UTILIZACAO
183 - ALINHADA
189 - CONJUGADA
195 - REGULAR
201 - FERRO
208 - PLASTICA/OLEO
215 - MEDIO
221 - TELHA AMIANTO
228 - CERAMICA
245 - MADEIRA
249 - SEMI EMBUTIDA
257 - INTERNA INCOMPLETA
261 - UM
272 - ALV COM OUTRO ACAB
281 - Tipo 1 - Com/Serv - 50 GJ -
291 - Coleta Superior a 01 vez/semana
293 - Sim
295 - Sim
297 - Sim
299 - Sim
301 - Sim
304 - Não

Área Coberta: M²

TIPO DA CONSTRUCAO
CARACTERISTICAS
UTILIZACAO DEST I
UTILIZACAO DEST II
SITUACAO
POSICAO
CONSERVACAO
ESQUADRIAS
PINTURA EXTERNA
ACABAMENTO EXTERNO
COBERTURA
PISO (DEMAIS DEP)
FORRO
INSTALACAO ELETRICA
INSTALACAO SANITARIA
BANHEIROS
PECAS BANHEIROS
INCENDIO
COLETA DE LIXO
ESGOTO
AGUA
LUZ
TELEFONE
LIXO
INCENDIO

Área Descoberta: M²

153 - ALVENARIA
159 - CASA
171 - SERVICO
180 - SEM UTILIZACAO
185 - FUNDOS
188 - ISOLADA
195 - REGULAR
201 - FERRO
208 - PLASTICA/OLEO
216 - REGULAR
221 - TELHA AMIANTO
232 - CIMENTO ALISADO
238 - SEM
248 - EMBUTIDA
256 - INTERNA COMPLETA
261 - UM
277 - NÃO INFORMADO
278 - Tipo 1 Residencia ate 45 GJ
291 - Coleta Superior a 01 vez/semana
293 - Sim
295 - Sim
297 - Sim
299 - Sim
301 - Sim
303 - Sim

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:	192,40 m²	Área Total Tributada:	192,40 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²



MUNICIPIO DE PINHAO
Paraná
Exercício: 2025

Cadastro Imobiliário Completo

ISENCÕES

Código	Isenção
1	NORMAL

OBSERVAÇÕES

Sequência	Observação
1	LUIZ CARLOS TABORDA RIBAS
2	Cadastro alterado pelo operador 40

