

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4442 – 10/2025

Descrição: DIREITOS DO APARTAMENTO Nº 303 DO BLOCO 01 DO CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN DIEGO COM ÁREA PRIVATIVA DE 49,64M² E VAGA DE GARAGEM Nº 18 - SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR – MATRÍCULA Nº 84.036

Autos: 0003546-65.2020.8.16.0188



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Direitos do apartamento nº 303, Bloco 01 do Condomínio Residencial San Diego, com área privativa de 49,46m² e vaga de garagem nº 18. Localizado na Rua Nestor Pereira de Castro, 316, Colônia Rio Grande, São José dos Pinhais/PR. Matrícula nº 84.036.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 215.000,00

(Duzentos e quinze mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 23 de setembro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência não havia nenhum morador ou responsável pelo imóvel que permitisse a entrada do avaliador ao seu interior.

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 – Apartamento e Vaga de Garagem.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 303, do tipo “A-2”, no térreo do Bloco 01 do Condomínio Residencial San Diego com área privativa de 49,6446m², área de uso comum de 9,4145m², perfazendo a área correspondente global construída de 59,0590 m² cobertos; fração ideal do solo de 0,0077224 e quota do terreno de 43,4310 m²; área descoberta total de 31,62 m², sendo área descoberta de uso comum de 19,62 m² e área exclusiva de 12,00 m², referente à vaga de garagem vinculada nº 18, localizada no térreo, perfazendo a área total real de 90,68 m², localizado na Rua Nestor Pereira de Castro, 316, Bairro: Colônia Rio Grande, São José dos Pinhais/PR.

Número da Matrícula: Nº 84.036 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Inscrição Imobiliária: Nº 08.214.0010.0000






Localização: Latitude: 25°33'33.76"S / Longitude: 49°13'6.68"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

São José dos Pinhais é um município brasileiro do estado do Paraná, situado na Grande Curitiba.

São José dos Pinhais
<u>Município do Brasil</u>
 Centro
 Rua XV de Novembro
 Casarão Histórico
 Museu Municipal Atílio Rocco
 Caminho do Vinho





Prefeitura Municipal



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

são-joseense


Localização



Localização de São José dos Pinhais no Paraná





Localização de São José dos Pinhais no <u>Brasil</u>	
 <p>Wikimedia © OpenStreetMap</p> <p>Mapa de São José dos Pinhais</p>	
<u>Coordenadas</u>	25° 32' 06" S, 49° 12' 21" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Curitiba
<u>Municípios limítrofes</u>	Curitiba, Fazenda Rio Grande, Guaratuba, Mandirituba, Morretes, Pinhais, Piraquara e Tijucas do Sul
<u>Distância até a capital</u>	7 km
História	
<u>Fundação</u>	8 de janeiro de 1853 (172 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Margarida Maria Singer (PSD, 2025–2028)
<u>Vereadores</u>	21
Características geográficas	
<u>Área total IBGE/2019</u>	946,435 km ²
<u>População total (Censo 2022)</u>	329.222 hab.
<u>Posição</u>	PR: 6º
<u>Densidade</u>	347,9 hab./km ²
<u>Clima</u>	subtropical (Cfb)
<u>Altitude</u>	906 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,758 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$ 24.104.946,31 mil





<u>Posição</u>	BR: 43º PR: 2º
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008)	R\$ 75.926,83
<u>Sítio</u>	www.sjp.pr.gov.br (Prefeitura) www.cmsjp.pr.gov.br (Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

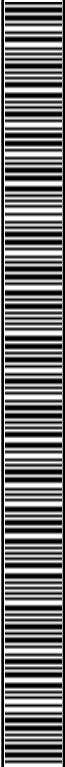
a) Abordagem pelo valor de mercado:

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 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 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:

“APARTAMENTO N° 303 (trezentos e três), do BLOCO N° 01 (um), do Tipo "2-A", integrante do Condomínio Residencial "SAN DIEGO", com acesso pela Rua Nestor Pereira de Castro n° 316; localizado no andar térreo ou 1° pavimento; posicionado à esquerda e aos fundos, de quem entra no bloco; e tem a área privativa de 49,6446m², área de uso comum de 9,4145m², perfazendo a área correspondente global construída de 59,0590 m² cobertos; fração ideal do solo de 0,0077224 e quota do terreno de 43,4310 m²; área descoberta total de 31,62 m², sendo área descoberta de uso comum de 19,62 m² e área exclusiva de 12,00 m², referente à vaga de garagem vinculada n° 18, localizada no térreo, perfazendo a área total real de 90,68 m², contendo as seguintes dependências: 2 (dois) dormitórios, bwc, sala de estar/jantar, cozinha com área de serviço, circulação e sacada; construído sobre o lote F-127 (resultante do desdobro do lote E-126), situado no lugar denominado "COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 5.624,00 metros quadrados, com perímetro 337,37 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para o lote F-128 (área destinada à regularização da Avenida Nestor Pereira de Castro) medindo 44,23 metros entre as estacas 07 e 08 Az=30°11'14" e com 17,91 metros entre as estacas 08 e 09 no Az=20°23'37", distante 86,00 metros da Rua Raul de Oliveira Machado; pela lateral direita para quem da rua olha o imóvel, o lote confronta por 119,32 metros com a chácara 15, no Az=281°38'28" entre as estacas 09 e 03; pela linha de fundos, o lote faz divisa com a chácara 30 entre as estacas 03 e 04, a distância de 6,00 metros no Az=185°17'49", deflete à esquerda, passando a confrontar com o lote 09 (antigo Onilton Provessi), 12,00 metros entre as estacas 04 e 05 no Az=101°38'28" segue até a estaca 06, com mesmo confrontante, 54,00 metros com Az=185°17'49"; pela lateral esquerda, o lote segue da estaca 06 até atingir a estaca 07, com distância de 83,91 metros e Az=101°38'28", fazendo divisa com os lotes 07 e 06 da quadra 12 (antigo Ignacio Greboge), com a Rua Eduardo Holtman, com os lotes 08 e 07 da quadra 09 (antigos sucessores de Joaquim da Cruz).- INDIC. FISCAL: Cadastro n° 08.214.0001.000.-”





6.2 Situação

No momento da visita não foi possível verificar se o imóvel se encontra ocupado ou não.

6.3 Descrição interna do apartamento

Segundo a matrícula nº 84.036, o apartamento é composto por: dois dormitórios, banheiro, sala de estar/jantar, cozinha com área de serviço, circulação e sacada.

6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

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*

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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 215.357,68 (Duzentos e quinze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 03 de outubro de 2025.

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 255.900,00	49,64	R\$5.155,12	Rua Nestor Pereira de Castro, 316 - Colônia Rio Grande	https://alegriaimobiliaria.com.br/imoveis/ap01359
2	R\$ 230.000,00	44,97	R\$ 5.114,52	Rua Nestor Pereira de Castro, 316 - Colônia Rio Grande	https://cortezeimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-colonia-rio-grande-sao-jose-dos-pinhais-pr/18849
3	R\$ 220.000,00	49,64	R\$ 4.431,91	Rua Nestor Pereira de Castro, 316 - Colônia Rio Grande	https://cortezeimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-colonia-rio-grande-sao-jose-dos-pinhais-pr/19768
4	R\$ 224.900,00	49,64	R\$ 4.530,62	Rua Nestor Pereira de Castro, 316 - Colônia Rio Grande	https://cortezeimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-colonia-rio-grande-sao-jose-dos-pinhais-pr/19979
5	R\$ 256.000,00	52,00	R\$ 4.923,08	Rua Nestor Pereira de Castro, 316 - Colônia Rio Grande	https://alegriaimobiliaria.com.br/imoveis/ap01447



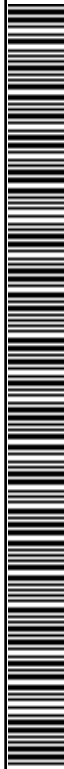
KRON
LEILÕES



ANEXO

GOOGLE EARTH

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





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: PJ8RQ QEZ6C 83SMM QA86K

KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
APARTAMENTO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8RQ QEZ6C 83SMM QA86K



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Apartamento nº 303 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Nestor Pereira de Castro **Nº:** 316 **Complemento:** Bloco 01
Bairro: Colônia Rio Grande **Cidade:** São José dos Pinhais **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	255.900,00	49,64	5.155,12	1,00	1,00	0,90	4.639,61
2	230.000,00	44,97	5.114,52	1,00	0,98	0,90	4.511,01
3	220.000,00	49,64	4.431,91	1,00	1,00	0,90	3.988,72
4	224.900,00	49,64	4.530,62	1,00	1,00	0,90	4.077,56
5	256.000,00	52,00	4.923,08	1,00	1,01	0,90	4.475,08

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):	3.988,72
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.639,61
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	21.691,97
Amplitude total (R\$/m2):	650,89
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	162,72
Média aritmética (R\$/m2):	4.338,39
Mediana (R\$/m2):	4.475,08
Desvio médio (R\$/m2):	244,203780
Desvio padrão (R\$/m2):	287,016424
Variância (R\$/m2) ^ 2:	82.378,427373

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 = 1,2183

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0495

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 (%) = 6,62



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 4.141,62$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.338,39$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 4.535,17$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,54$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,54$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 3.687,63$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.338,39$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 4.989,15$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 49,64$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 4.338,39$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 215.357,68$$

duzentos e quinze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

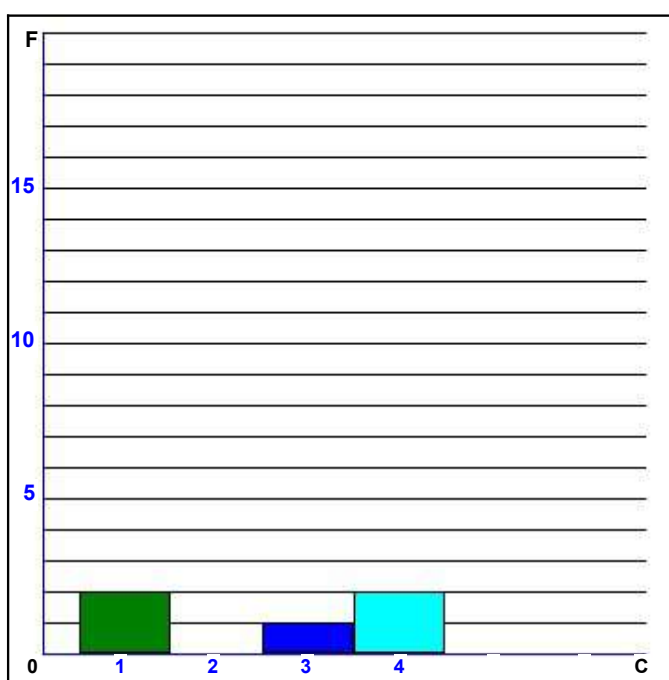


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	3.988,72	4.151,44	2
2	4.151,44	4.314,16	0
3	4.314,16	4.476,88	1
4	4.476,88	4.639,61	2

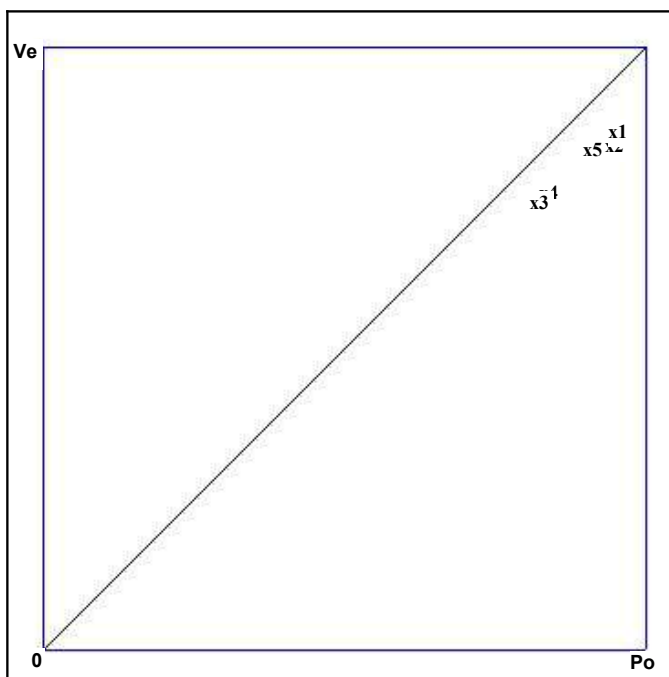


Helcio Kronberg

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 -	5.155,12	4.639,61	0,90
2 -	5.114,52	4.511,01	0,88
3 -	4.431,91	3.988,72	0,90
4 -	4.530,62	4.077,56	0,90
5 -	4.923,08	4.475,08	0,91

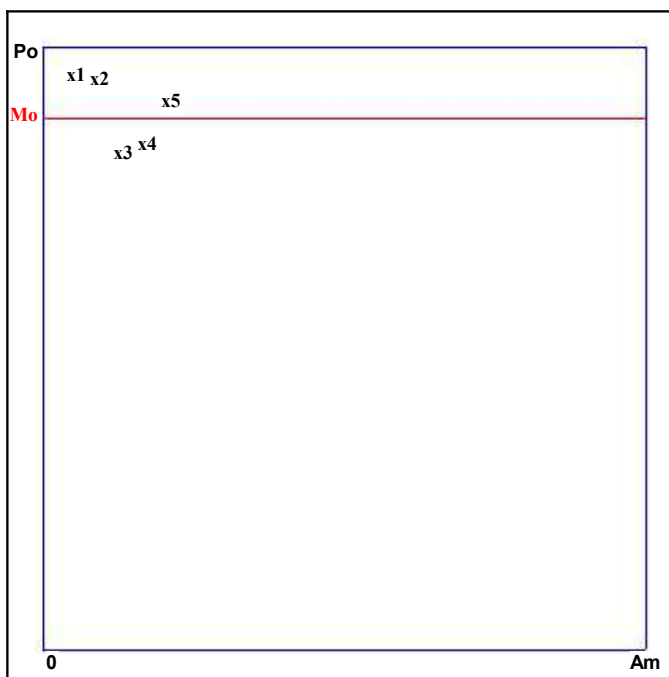


Helcio Kronberg

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) = 4.831,05

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

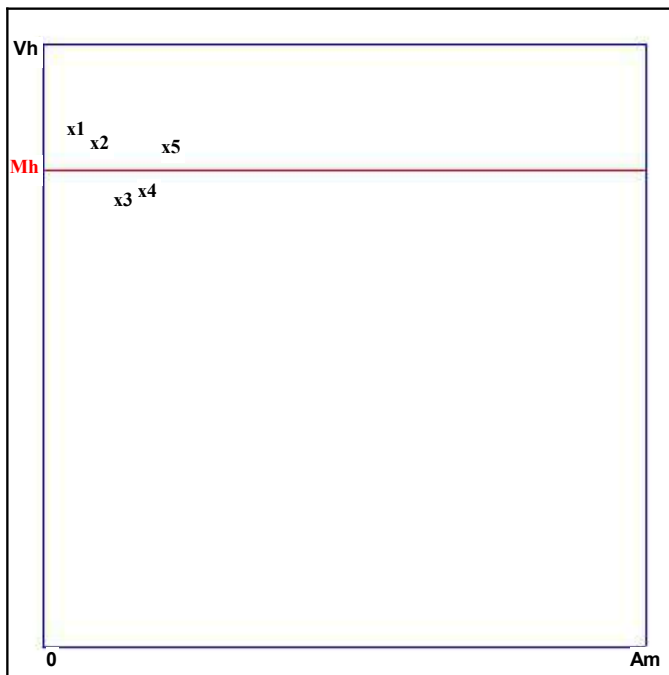
1 -	5.155,12	324,068	6,71
2 -	5.114,52	283,472	5,87
3 -	4.431,91	399,139	8,26
4 -	4.530,62	300,428	6,22
5 -	4.923,08	92,028	1,90



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) = 4.338,39

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	4.639,61	301,212	6,94
2 -	4.511,01	172,614	3,98
3 -	3.988,72	349,675	8,06
4 -	4.077,56	260,835	6,01
5 -	4.475,08	136,684	3,15

Data: 03/10/2025

Helcio Kronberg



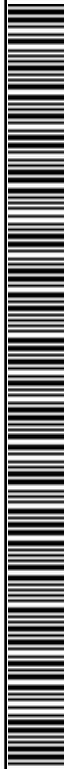
KRON
LEILÕES



ANEXO

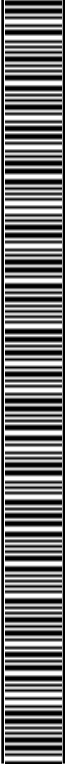
FOTOS

kronleiloes.com.br **0800 366 1818**



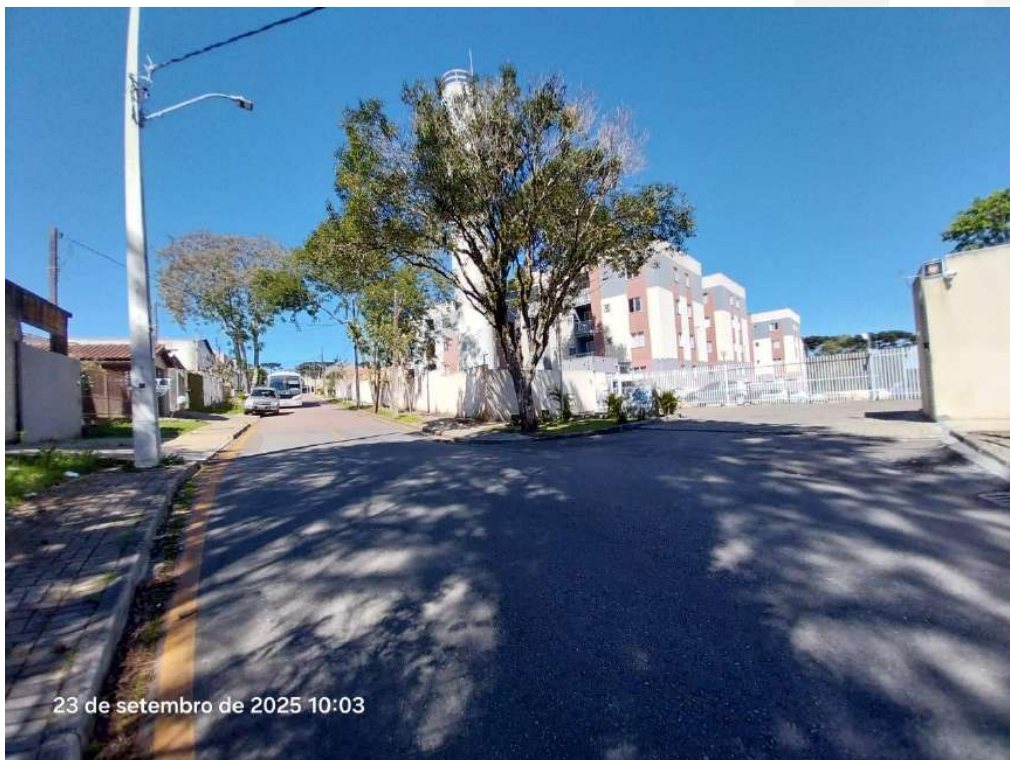


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8RQ QEZ6C 83SMM QA86K





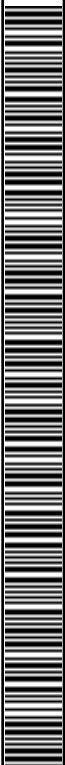








Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8RQ QEZ6C 83SMM QA86K

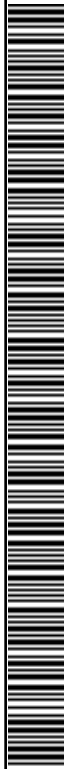


KRON
LEILÕES



ANEXO CROQUI

kronleiloes.com.br 0800 366 1818







KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8RQ QEZ6C 83SMM QA86K





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B25KU-XZXF9X-5Z8CG-U7KEP>

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

FICHA

01

Matrícula Nº 84.036

RUBRICA

Uly

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 303 (trezentos e três), do BLOCO Nº 01 (um), do Tipo "2-A", integrante do Condomínio Residencial "SAN DIEGO", com acesso pela Rua Nestor Pereira de Castro nº 316; localizado no andar térreo ou 1º pavimento; posicionado à esquerda e aos fundos, de quem entra no bloco; e tem a área construída privativa de 49,6446 m², área de uso comum de 9,4145 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 59,0590 m² cobertos; fração ideal do solo de 0,0077224 e quota do terreno de 43,4310 m²; área descoberta total de 31,62 m², sendo área descoberta de uso comum de 19,62 m² e área exclusiva de 12,00 m², referente à vaga de garagem vinculada nº 18, localizada no térreo, perfazendo a área total real de 90,68 m²; contendo as seguintes dependências: 2 (dois) dormitórios, bwc, sala de estar/jantar, cozinha com área de serviço, circulação e sacada; construído sobre o lote F-127 (resultante do desdobro do lote F-126), situado no lugar denominado "COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 5.624,00 metros quadrados, com perímetro 337,37 metros, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para o lote F-128 (área destinada à regularização da Avenida Nestor Pereira de Castro) medindo 44,23 metros entre as estacas 07 e 08 Az=30°11'14" e com 17,91 metros entre as estacas 08 e 09 no Az=20°23'37", distante 86,00 metros da Rua Raul de Oliveira Machado; pela lateral direita para quem da rua olha o imóvel, o lote confronta por 119,32 metros com a chácara 15, no Az=281°38'28" entre as estacas 09 e 03; pela linha de fundos, o lote faz divisa com a chácara 30 entre as estacas 03 e 04, a distância de 6,00 metros no Az=185°17'49", deflete à esquerda, passando a confrontar com o lote 09 (antigo Onilton Provesi), 12,00 metros entre as estacas 04 e 05 no Az=101°38'28", segue até a estaca 06, com mesmo confrontante, 54,00 metros com Az=185°17'49"; pela lateral esquerda, o lote segue da estaca 06 até atingir a estaca 07, com distância de 83,91 metros e Az=101°38'28", fazendo divisa com os lotes 07 e 06 da quadra 12 (antigo Ignacio Greboge), com a Rua Eduardo Holtman, com os lotes 08 e 07 da quadra 09 (antigos sucessores de Joaquim da Cruz). - - - - -

INDIC. FISCAL: Cadastro nº 08.214.0001.000. - - - - -

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL SAN DIEGO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Nestor Pereira de Castro nº 316, Colônia Rio Grande, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 15.391.928/0001-11. - - - - -

TIT. ANTERIOR: Matrícula nº 67.740 deste Ofício. - - - - -

OBSERVAÇÃO: A Instituição e Convenção de Condomínio encontra-se registrada sob nº 118 da Matrícula nº 67.740, e a Convenção do Condomínio sob nº 6.287 do Livro 3-RA. - - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2022. (O F I C I A L). -

AV-1-Matrícula nº 84.036.- (Protocolo nº 145.222 - Em, 14/09/2022)

REGIME DE AFETAÇÃO: Nos termos do Artigo 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula o regime de afetação constante da AV-4 da Matrícula nº 67.740.- Custas: (60,00 VRC-R\$.14,76); ISS 2%: (R\$.0,29); Fundep

SEGUIR NO VERSO.

84.036

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: P:JY2Y.5RYPQ.7MMZY.GZSK

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: P:J8RQ.QEZ6C.83SMM.QA86K



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP:
83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B25KU-XZF9X-5Z8CG-U7KEP>

CONTINUAÇÃO

5%: (R\$.0,74); Funrejus 25%: (R\$.3,69); Selo: (R\$.5,95), reduzidas em 50%.- O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2022 *Helcio Kronberg* (O F I C I A L).-

AV-2-Matricula nº 84.036.- (Protocolo nº 145.222 - Em, 14/09/2022)

LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO: Nos termos do Artigo 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula a **licença ambiental de instalação** constante da **AV-10** da **Matricula nº 67.740.-** Custas: (60,00 VRC-R\$.14,76); ISS 2%: (R\$.0,29); Fundep 5%: (R\$.0,74); Funrejus 25%: (R\$.3,69); Selo: (R\$.5,95), reduzidas em 50%.- Dou fé. - São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2022 *Helcio Kronberg* (O F I C I A L).-

AV-3-Matricula nº 84.036.- (Protocolo nº 145.222 - Em, 14/09/2022)

H I P O T E C A: Nos termos do Artigo 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula a **hipoteca** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme o **R-11** da **Matricula nº 67.740.-** Custas: (60,00 VRC-R\$.14,76); ISS 2%: (R\$.0,29); Fundep 5%: (R\$.0,74); Funrejus 25%: (R\$.3,69); Selo: (R\$.5,95), reduzidas em 50%.- Dou fé.- São José dos Pinhais, 07 de outubro de 2022 *Helcio Kronberg* (O F I C I A L).-

AV-4-Matricula nº 84.036.- (Protocolo nº 147.243 - Em, 03/02/2023)

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Consoante Relatório expedido através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, referente ao Processo nº 00014496420105090002, emitido pela Coordenadoria de Conciliação e Apoio Permanente a Execução-COCAPE, em Curitiba-PR; procedo esta averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula.- Custas: (315,00 VRC-R\$.77,50); ISS 2%: (R\$.1,55); Fundep 5%: (R\$.3,87); Funrejus 25%: (R\$.9,37).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 27 de março de 2023 *Helcio Kronberg* (O F I C I A L).-

SEGUIE



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



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJY2Y 5RYPQ 7MM2Y GZSK

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/projudf/> - Identificador: P.J8RQ QEZ6C 83SMM QA86K



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 84.036 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 163579

São José dos Pinhais - PR, 11 de agosto de 2025.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRI2.L57jv.mKjqb-tEjeY.1125q.
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Documento assinado digitalmente por Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B25KU-XZf9X-5Z8CG-U7KEP>



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



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY2Y 5RYPQ 7MM2Y GZSK

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: PJ8RQ QEZ6C 83SMM QA86K