

KRON
LEILÕES

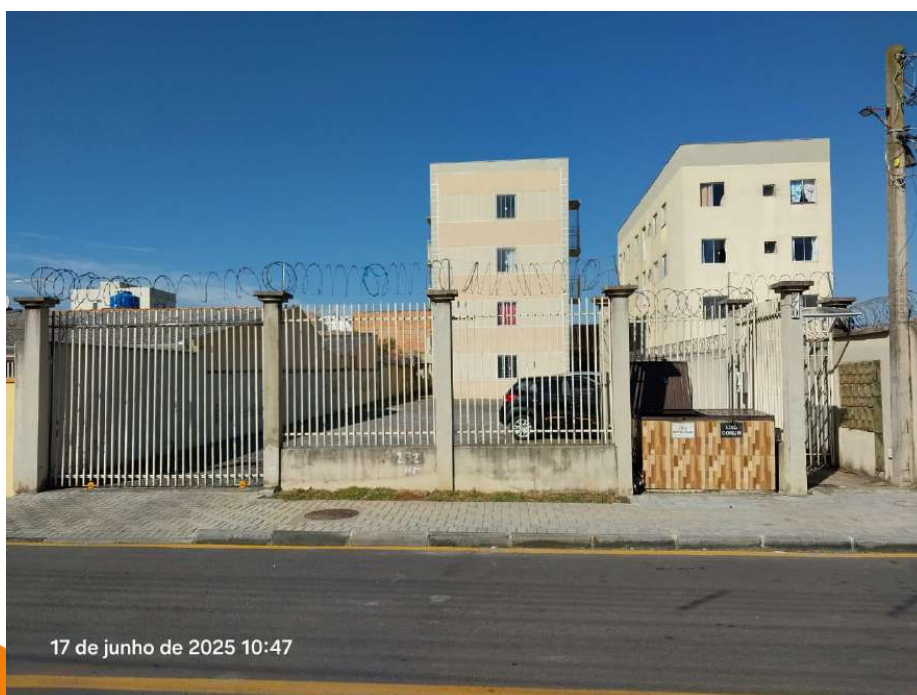


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.186 – 07/2025

**Descrição: APARTAMENTO Nº 31 DO RESIDENCIAL
ARAUCÁRIA COM ÁREA TOTAL D 44,73M²**

Autos: 0002488-48.2022.8.16.0029





ÍNDICE

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

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 – Apartamento – Matrícula nº 68.468 – Cartório de Registro de Imóveis de Colombo/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 169.000,00

(Cento e sessenta e nove 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 Colombo/PR.

O avaliador esteve no local no dia 17/06/2025 e na ocasião não havia ninguém em casa.

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.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 31, localizado no 3º pavimento do Residencial Araucária, com área exclusiva de 37,17m², área comum de 7,56m² e área total de 44,73m², fração ideal e partes comuns de 0,07665182 e cota do terreno de 47,83m², localizado na Rua Araucária, 770 – Guaraituba – Colombo/PR.

Número da Matrícula: 68.468 – Cartório de Registro de Imóveis de Colombo/PR

Cadastro: 132888

Inscrição Imobiliária: 03.05.049.0169.001

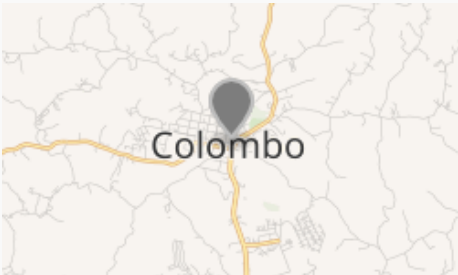
Localização: Latitude: -25.358875° / Longitude: -49.165039°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Colombo é um município brasileiro do estado do Paraná, na Grande Curitiba. Possui uma área de 197.793 km² e sua população, conforme estimativas do IBGE de 2020, era de 246 540 habitantes.[4] É considerada a maior colônia italiana do estado.

O povoamento de Colombo, que faz parte da Região Metropolitana de Curitiba, teve início no ano de 1878 quando um grupo de colonos italianos, oriundos do município de Morretes, para ali se mudou, recebendo terras e um pequeno subsídio que o governo da província lhes ofereceu para iniciarem suas lavouras. Sua atividade econômica baseia-se nas indústrias extrativas de cal e calcário e na agricultura com a produção de hortifrutigranjeiros, com destaque para a uva. Entre seus aspectos turísticos, encontra-se a festa da Uva e do Vinho e suas grutas, como a de Bacaetava. Criado através do Decreto Estadual nº 11 de 8 de janeiro de 1890, e instalado em 5 de fevereiro do mesmo ano, foi desmembrado de Curitiba.



Colombo	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
<u>Bandeira</u>	<u>Brasão de armas</u>
<u>Gentílico</u>	colombense
Localização	
	
Localização de Colombo no Paraná	
	
Mapa de Colombo	
Coordenadas	 25° 17' 31" S 49° 13' 26" O
País	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Curitiba
Municípios limítrofes	Rio Branco do Sul (norte), Bocaiúva do Sul (nordeste), Pinhais (sul), Quatro Barras (sudeste), Campina Grande do Sul (leste), Curitiba (sudoeste) e Almirante Tamandaré (oeste)
Distância até a <u>capital</u>	18 km
História	
Fundação	5 de fevereiro de 1890 (133 anos)
Administração	





Distritos	Lista Expandir
Prefeito(a)	Helder Luiz Lazarotto (PSD , 2021 – 2024)
Vereadores	17
Características geográficas	
Área total IBGE/2019	197,793 km ²
População total (estimativa IBGE/2020)	246.540 hab.
• Posição	PR: 8º
Densidade	1 246,5 hab./km ²
Clima	subtropical (Cfb)
Altitude	1.027 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,733 — <i>alto</i>
PIB (IBGE/2018)	R\$ 5 221 998,84 mil
PIB per capita (IBGE/2018)	R\$ 21.682,44

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 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:

“IMÓVEL: Apartamento nº 31, localizado no terceiro pavimento do Residencial Araucária, situado na Rua Araucária nº 770, neste Município, sendo, d quem da Rua Araucária olha o edifício o apartamento da frente, com a área construída de utilização exclusiva de 37,17m², área de uso comum destinada escadas, circulação, sanitários, sala de festas, DML de 7,56m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 44,73m², fração ideal e partes comuns de 0,07665182; Cota do terreno de 47,83m²; direito de uso exclusivo de uma vaga de estacionamento descoberta de 12,50m², localizada no Térreo. Indicação Fiscal sob nº 03.05.019.0169.001.”

6.2 Situação

No momento da visita técnica, não havia ninguém no imóvel.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.





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 e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização. **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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





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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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





8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

8.1.1.3 Conservação. Conservação: Fator de correção da amostra em relação ao imóvel avaliado, através da Depreciação – Método de Ross-Heidecke, onde $d=Fa/Fp$.

FATOR DE CONSERVAÇÃO (Depreciação - Método de Ross - Heidecke)	
1) Dados do Imóvel Avaliado:	2) Dados da Amostra:
Idade Real do avaliando (Ia).....(anos):	Idade Real da amostra (Ip).....anos:
Vida útil total do avaliando (Na).....(anos):	Vida útil total da amostra (Np).....(anos):
Para o estado da construção, selecione uma das opções:	
☒ Novo (C = 0,00%)	☒ Novo (C = 0,00%)
☐ Entre Novo e Regular (C = 0,32%)	☐ Entre Novo e Regular (C = 0,32%)
☐ Regular (C = 2,52%)	☐ Regular (C = 2,52%)
☐ Entre Regular e Reparos Simples (C = 8,09%)	☐ Entre Regular e Reparos Simples (C = 8,09%)
☐ Reparos Simples (C = 18,10%)	☐ Reparos Simples (C = 18,10%)
☐ Entre Reparos Simples e Importantes (C = 33,20%)	☐ Entre Reparos Simples e Importantes (C = 33,20%)
☐ Reparos Importantes (C = 52,60%)	☐ Reparos Importantes (C = 52,60%)
☐ Entre Reparos Importantes e Sem Valor (C = 75,20%)	☐ Entre Reparos Importantes e Sem Valor (C = 75,20%)
K para o avaliando (Ross-Heidecke).....:	K para a Amostra (Ross-Heidecke).....:
Fator de depreciação (Fa) em relação ao imóvel novo.....:	Fator de depreciação (Fp) em relação ao imóvel novo.....:
Fator de correção da Amostra em relação ao Imóvel Avaliado (d):	
Onde: $d = Fa / Fp$	

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.



9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 169.352,70 (Cento e sessenta e nove mil, trezentos e cinquenta e dois reais e setenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 169.000,00 (Cento e sessenta e nove mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 03 de julho de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

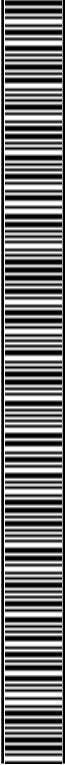
PESQUISA DE MERCADO





Amstras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 214.900,00	47,00	R\$ 4.572,34	Rua Ampere, 174 - Guaraituba	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-guaraituba-bairros-colombo-com-garagem-47m2-venda-RS214900-id-2800301614/?source=ranking%2Crp
2	R\$ 214.500,00	46,00	R\$ 4.663,04	Rua Ampere, 174 - Guaraituba	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-guaraituba-bairros-colombo-com-garagem-46m2-venda-RS214500-id-2794592213/?source=ranking%2Crp
3	R\$ 280.000,00	60,00	R\$ 4.666,67	Rua Foz do Iguaçu, 1067 - Guaraituba	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-guaraituba-bairros-colombo-com-garagem-60m2-venda-RS280000-id-2817977823/?source=ranking%2Crp
4	R\$ 187.552,00	41,00	R\$ 4.574,44	Rua Ampere, 487 - Guaraituba	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-guaraituba-bairros-colombo-com-garagem-41m2-venda-RS187552-id-2814910960/?source=ranking%2Crp
5	R\$ 180.000,00	41,00	R\$ 4.390,24	Rua Campo Largo, 692 - Guaraituba	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-guaraituba-bairros-colombo-com-garagem-41m2-venda-RS180000-id-2799529520/?source=ranking%2Crp

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: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D

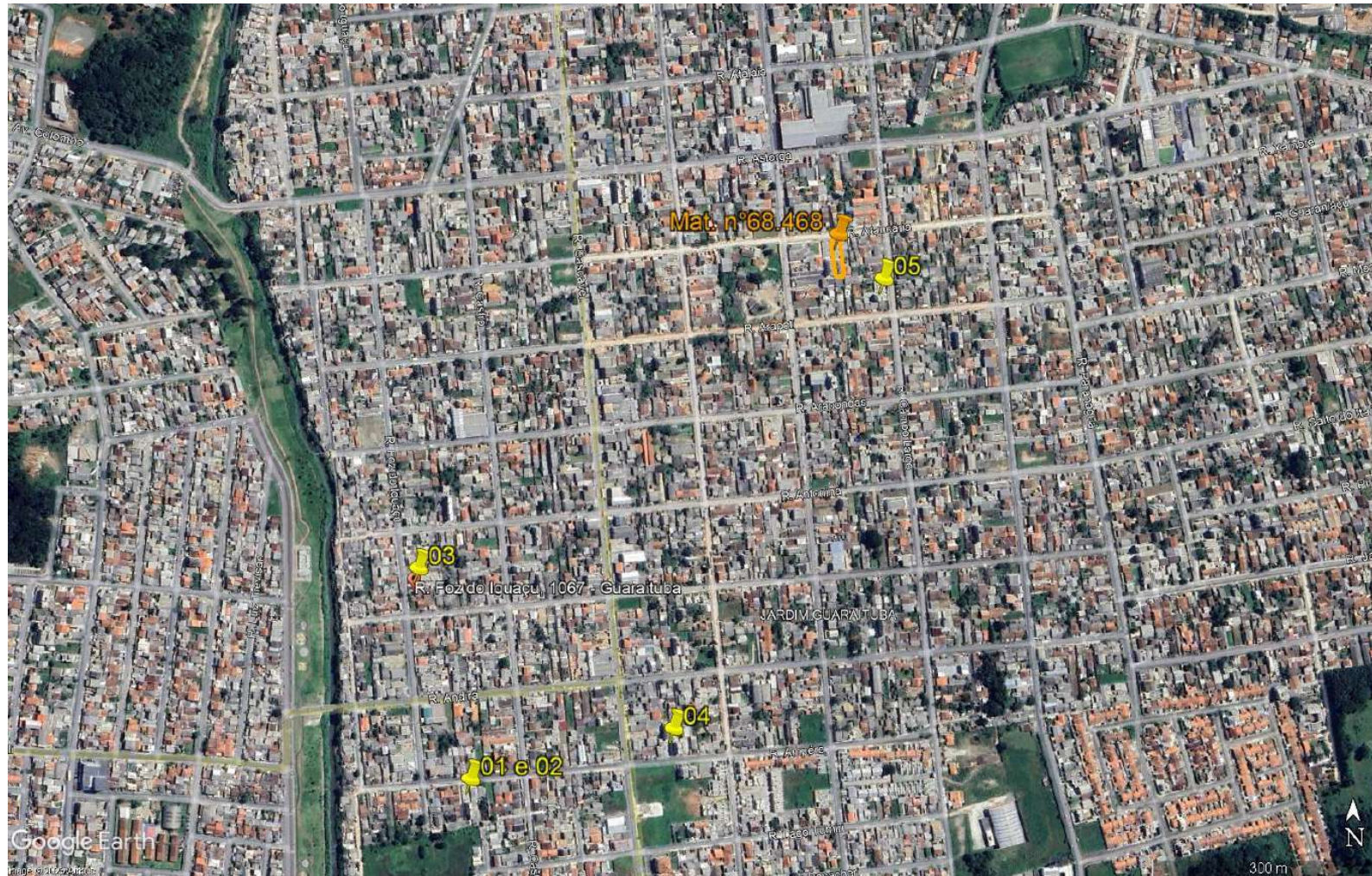




ANEXO

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: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

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: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D



1/8

1) Ident: Matrícula 68.468	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua Araucária		Nº: 770	Complemento: AP 31
Bairro: Guaraituba	Cidade: Colombo	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:** Conservação **F4:** 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):	3.523,70
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.974,88
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	18.930,57
Amplitude total (R\$/m2):	451,18
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	112,80
Média aritmética (R\$/m2):	3.786,11
Mediana (R\$/m2):	3.792,58
Desvio médio (R\$/m2):	106,534574
Desvio padrão (R\$/m2):	165,535941
Variância (R\$/m2) ^ 2:	27.402,147824

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;

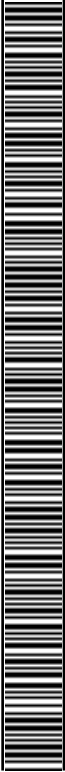
Ni = Número de intervalos de classe.

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 = 1,5853

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1403

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 (%) = 4,37



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) = 3.672,63

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.786,11

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.899,60

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,00

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,00

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) = 3.218,20

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.786,11

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.354,03

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) = 44,73

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.786,11

VALOR TOTAL (R\$) = 169.352,70

cento e sessenta e nove mil, trezentos e cinquenta e dois reais e setenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

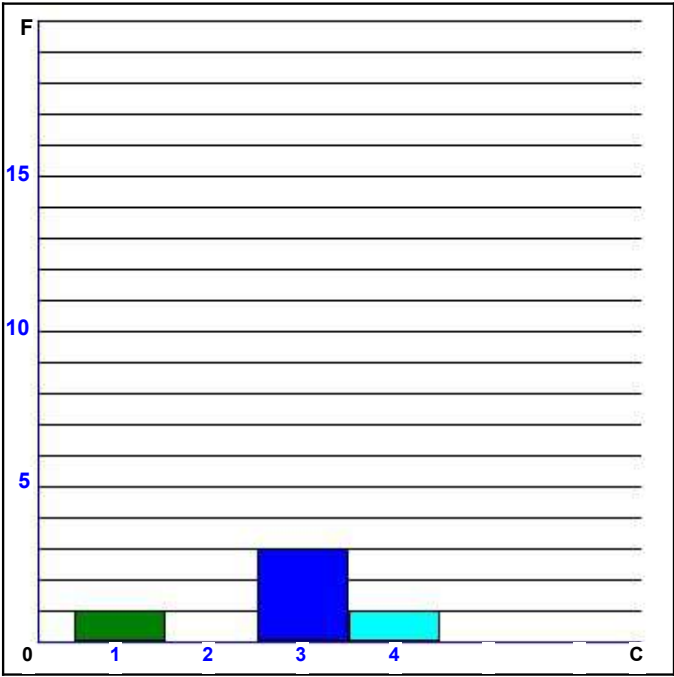
Helcio Kronberg

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	3.523,70	3.636,49	1
2	3.636,49	3.749,29	0
3	3.749,29	3.862,08	3
4	3.862,08	3.974,88	1

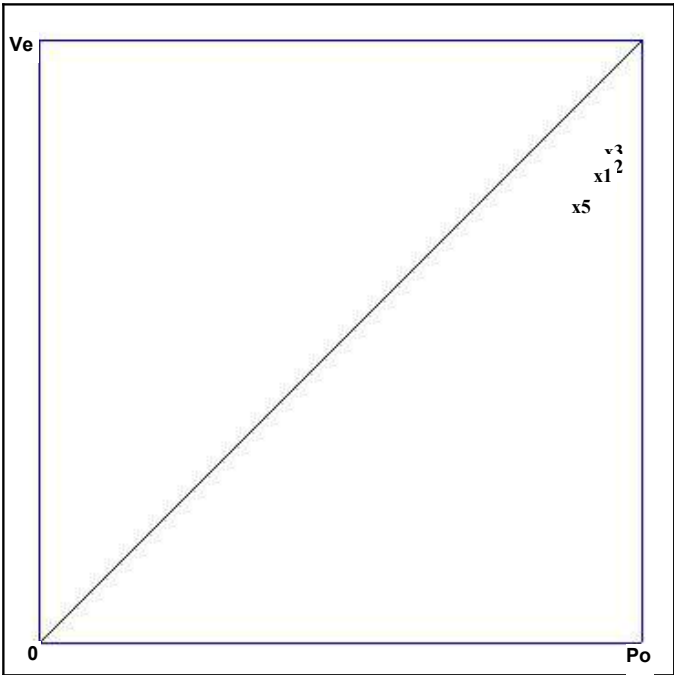


Helcio Kronberg

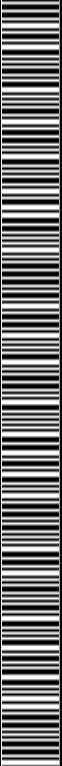
6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	4.572,34	3.782,19	0,83
2 -	4.663,04	3.857,22	0,83
3 -	4.666,67	3.974,88	0,85
4 -	4.574,44	3.792,58	0,83
5 -	4.390,24	3.523,70	0,80

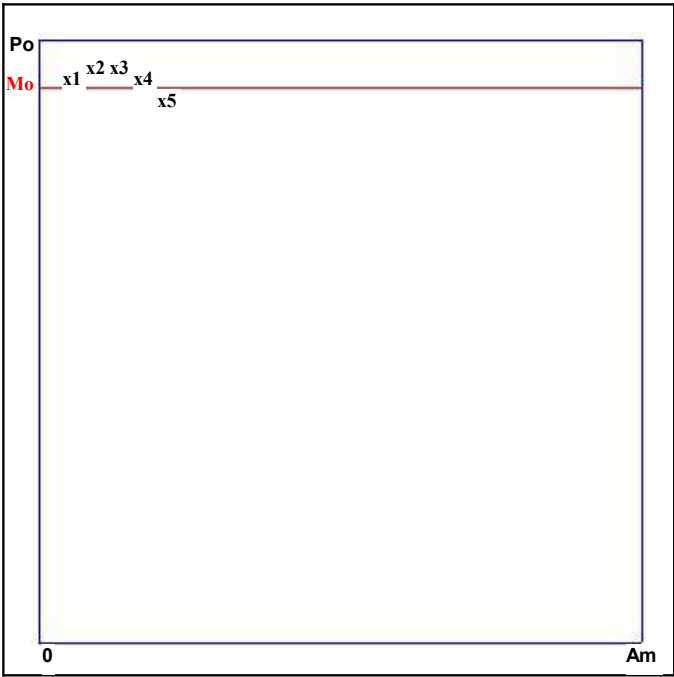


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

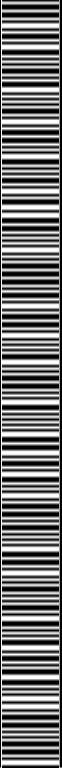


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.573,35

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.572,34	1,006	0,02
2 -	4.663,04	89,697	1,96
3 -	4.666,67	93,320	2,04
4 -	4.574,44	1,092	0,02
5 -	4.390,24	183,103	4,00

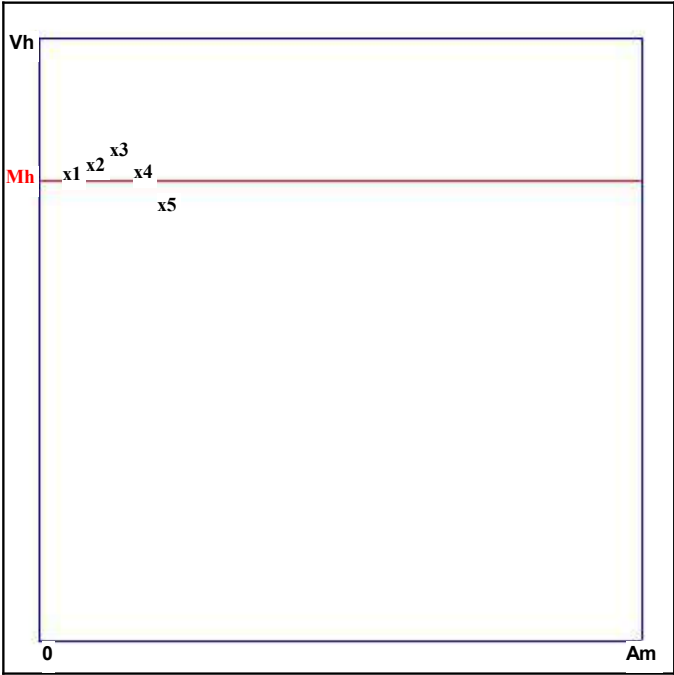


Helcio Kronberg

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) = 3.786,11

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.782,19	3,920	0,10
2 -	3.857,22	71,109	1,88
3 -	3.974,88	188,766	4,99
4 -	3.792,58	6,462	0,17
5 -	3.523,70	262,417	6,93

Data: 03/07/2025 _____

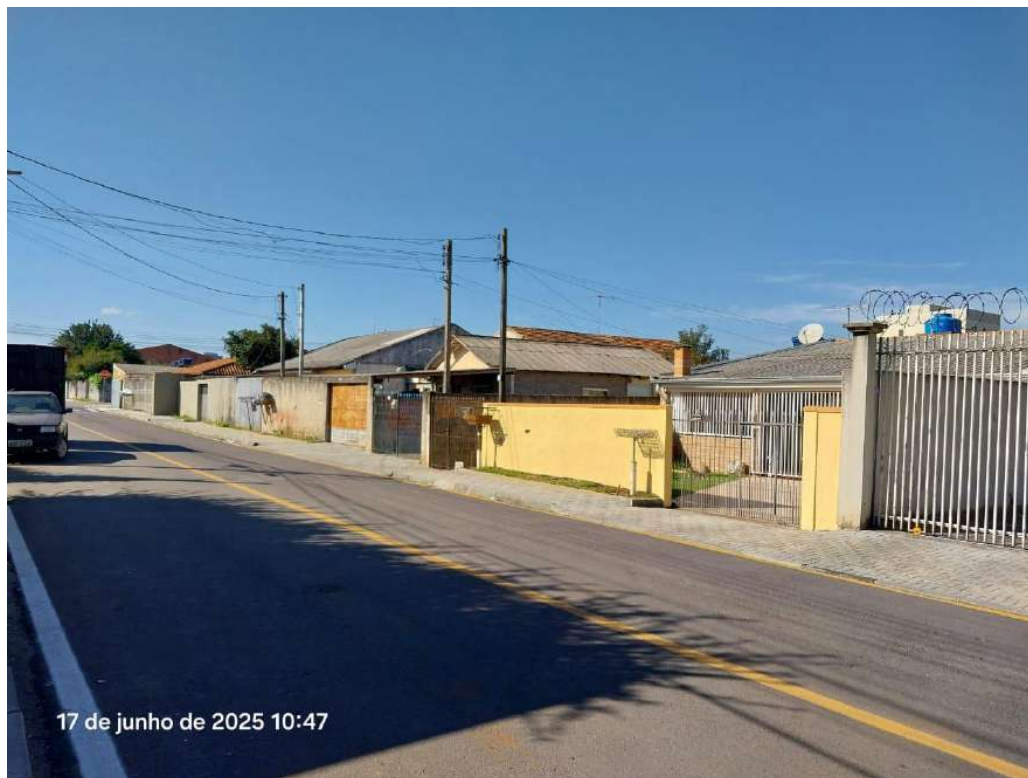
Helcio Kronberg

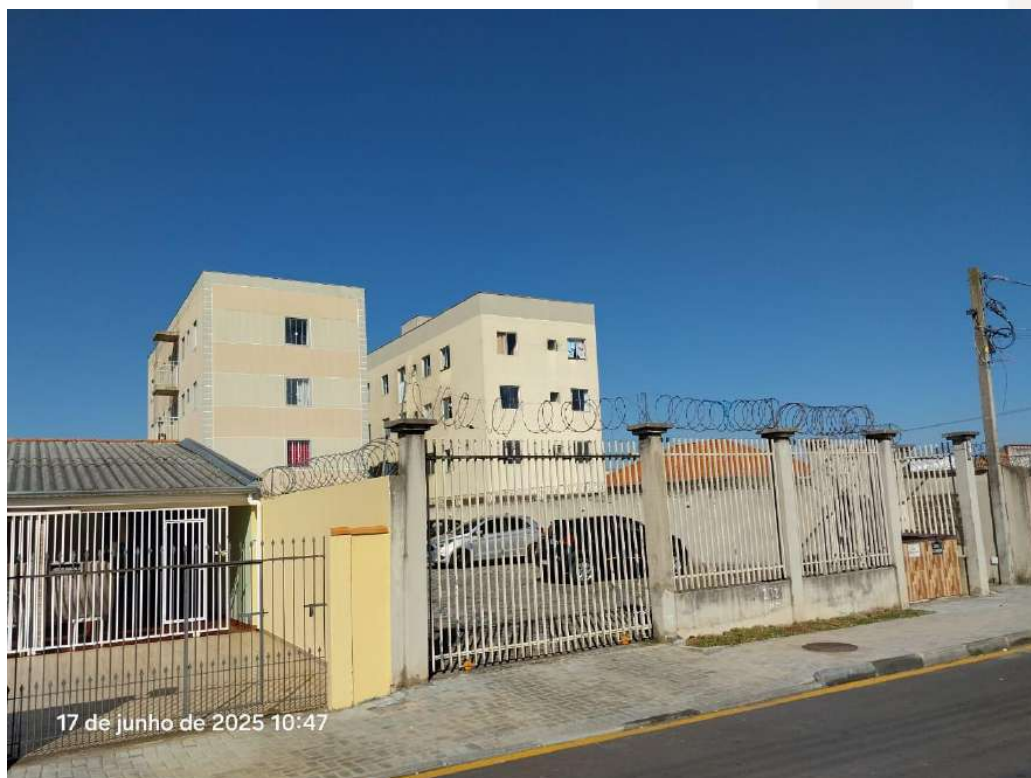


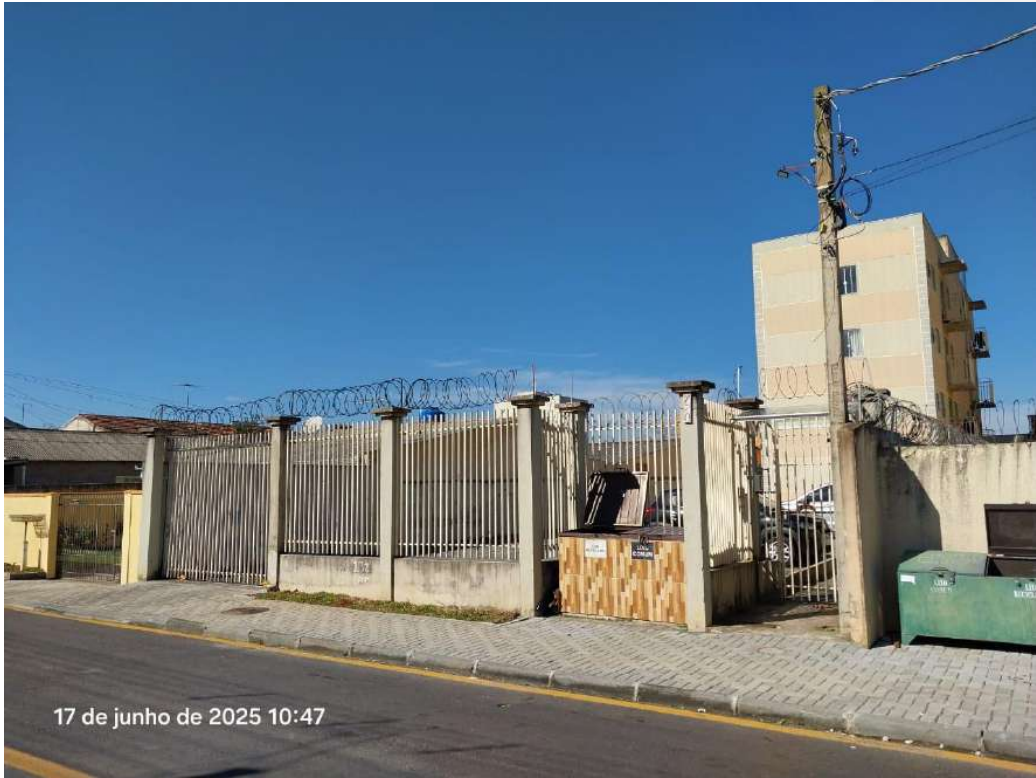
ANEXO FOTOS



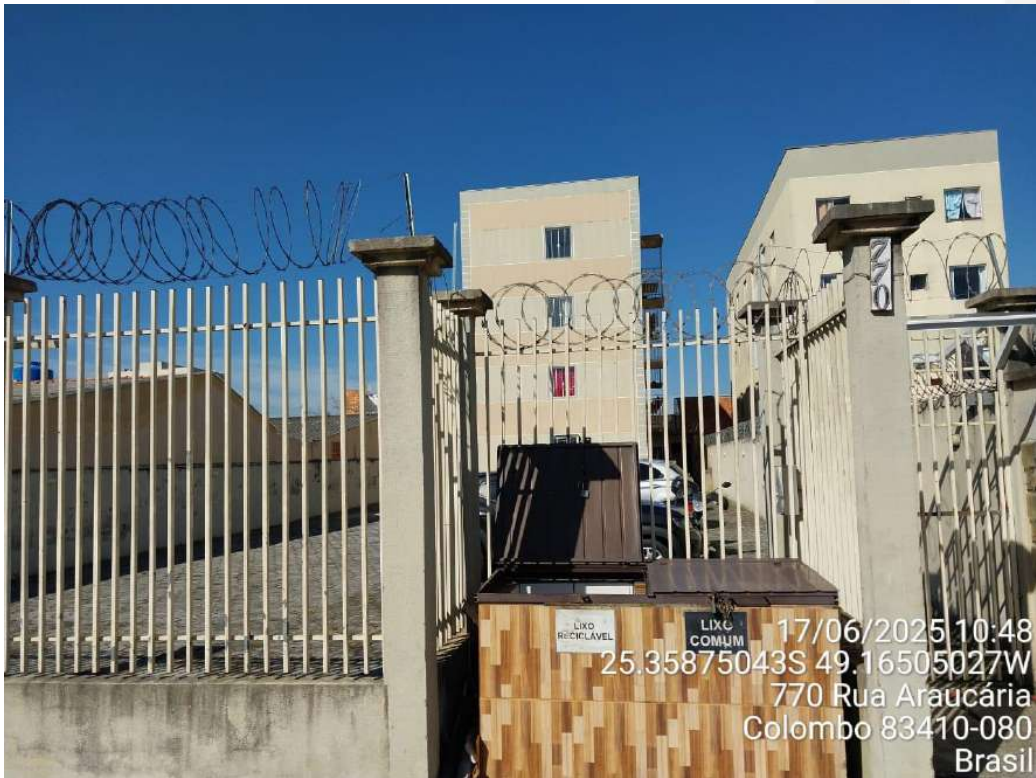
KRON
LEILÕES





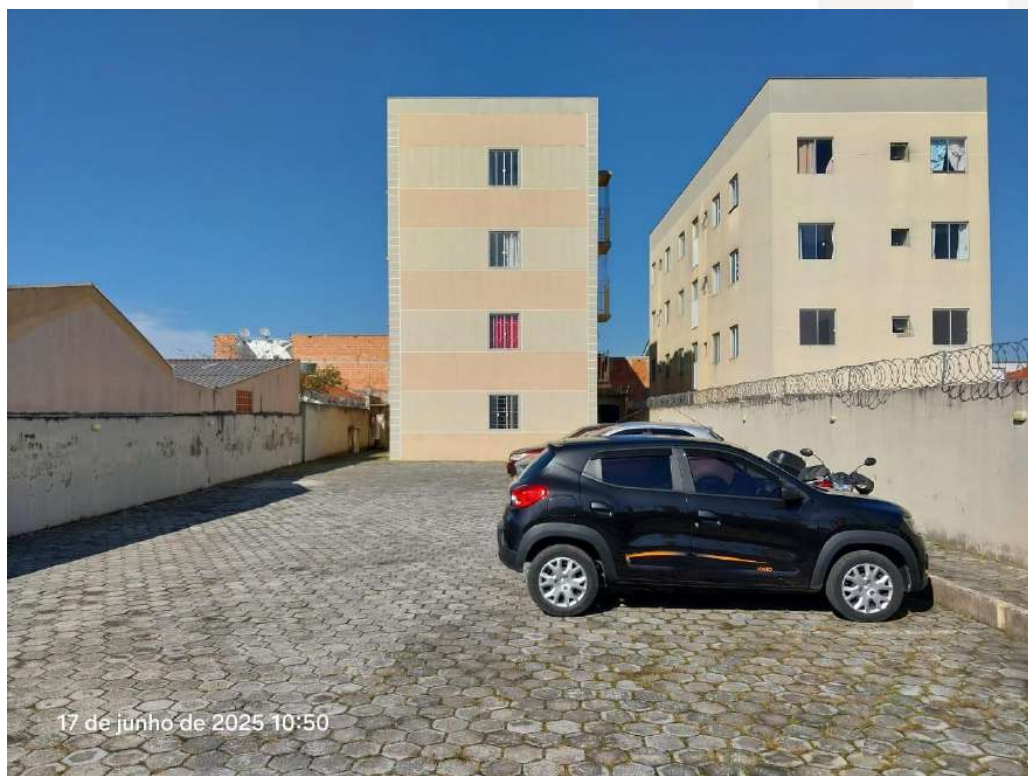


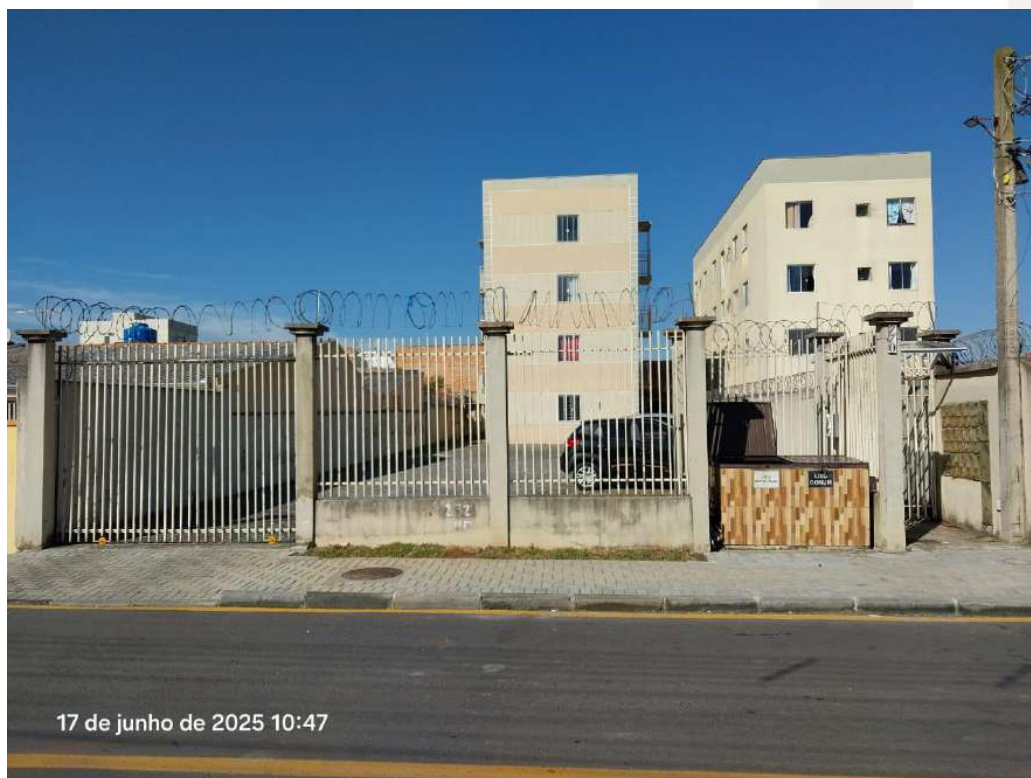
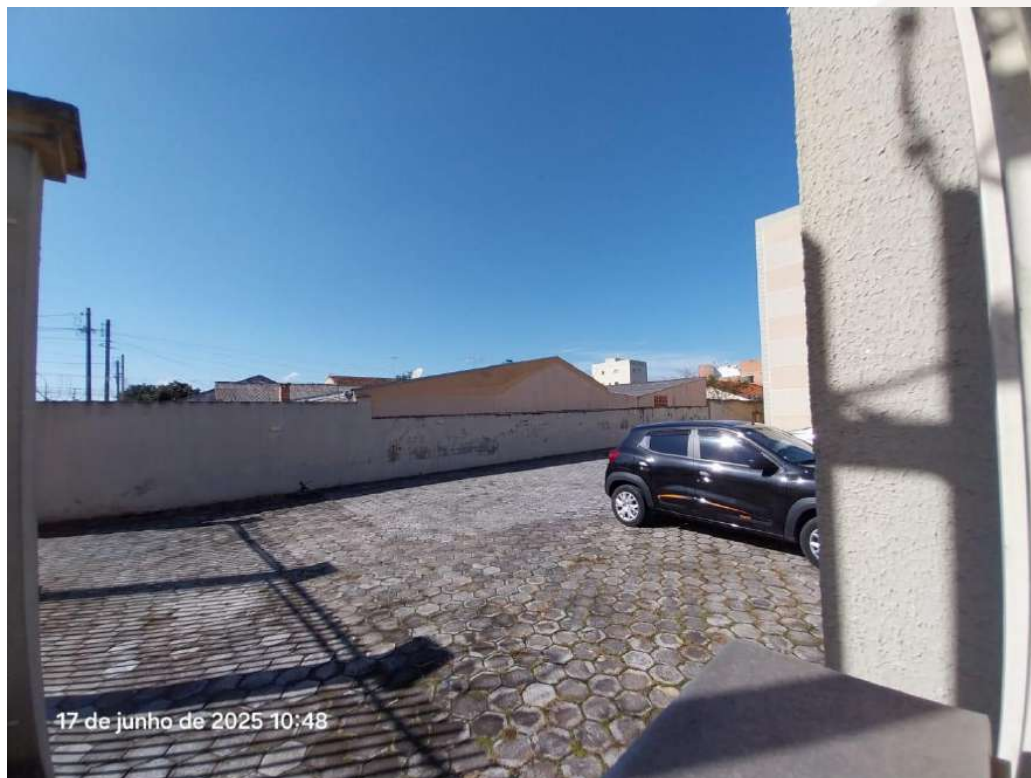
17 de junho de 2025 10:47



17/06/2025 10:48
25.35875043S 49.16505027W
770 Rua Araucária
Colombo 83410-080
Brasil



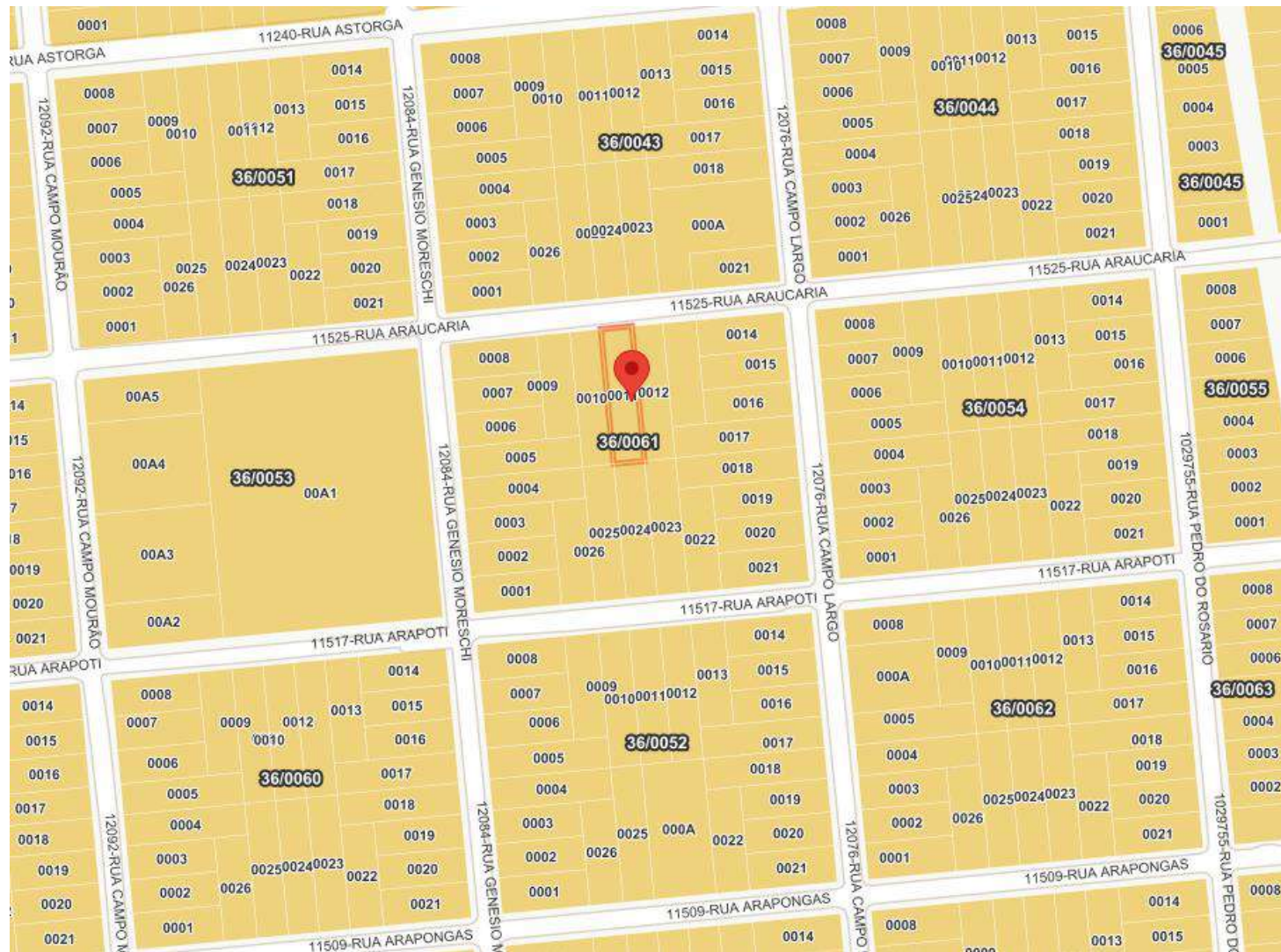






ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D



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: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D





Valide aqui
este documento



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO

CERTIDÃO



1 de 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COLOMBO - PARANÁ
RUA JOSÉ LEAL FORTOURA, 697
DENIZE APARECIDA DA SILVA ROSA
OFICIAL
ROSÂNGELA MARIA DA SILVA ROSA
EMP. JURAMENTADA
ADRIANA MARIA ALBERTI
EMP. JURAMENTADA
MARCIA REGINA DA SILVA
EMP. JURAMENTADA

REGISTRO GERAL

FICHA
01F

I.R.

MATRÍCULA Nº 68.468

RUBRICA

IMÓVEL: Apartamento nº 31 (trinta e um), localizado no terceiro pavimento do "Residencial Araucária", situado na Rua Araucária nº 770, neste Município, sendo, de quem da Rua Araucária olha o edifício o apartamento da frente, com a área construída de utilização exclusiva de 37,17m², área de uso comum destinada a escadas, circulação, sanitários, sala de festas, DMI. de 7,56m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 44,73m², fração ideal e partes comuns de 0,07665182; Cota do terreno de 47,830m²; direito de uso exclusivo de uma vaga de estacionamento descoberta de 12,50m² localizada no térreo. **Indicação Fiscal sob nº 03.05.049.0169.001.** Edificado sobre o lote nº 11 da quadra nº 61 da Planta Jardim Guaraituba, situado neste Município e Comarca de Colombo-PR.

PROPRIETÁRIOS: DAVID VALDIVINO APARECIDO PEREIRA, autônomo, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.198.533-8-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 827.431.429-8/ e sua esposa JULIANA RODRIGUES PEREIRA, portadora da Cédula de Identidade RG sob nº 7.509.470-1-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 036.216.129-12, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens aos 27/03/1999, residentes e domiciliados na Rua Tiriva, nº 173, Jardim Claudia, no Município de Pinhais-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 4.535 do livro nº 02 deste Ofício. COLOMBO, 17 de março de 2015.

Adriana Maria Alberti
Juramentada

MS

R-1/68.468 - Protocolo nº 150.243 em 17/9/2015 - COMPRA E VENDA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SPH, com Utilização do FGTS do(s) Devedor(es), lavrado em 09/09/2015, o qual uma via fica arquivada neste Ofício: **DAVID VALDIVINO APARECIDO PEREIRA e seu cônjuge JULIANA RODRIGUES PEREIRA**, já qualificados, **VENDEU** o imóvel objeto desta Matrícula para **EDUALDO SILVA VASCONCELOS**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/11/1983, solteiro, vendedor, portador da C.I. nº 02395401578-DETRAN/PR, inscrito no CPF/MF nº 042.434.959-04, residente e domiciliado na Rua Leopoldo Precoma, 28, Independência, na Cidade de São José dos Pinhais-PR, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 118.000,00**, mediante **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** que consta no registro a seguir, lançado nesta matrícula, de cujo preço total a parte vendedora deu plena e geral **quitação**. IMPOSTOS: ITBI - GUIA P.M.C. Nº: 345/1/2015. Isento de EUNREJUS conforme Lei 12.216/98, art. 3º inciso VII, letra B, item 14. **DOI: Emitida e enviada à SRF por esta Serventia:** Foram apresentadas no ato da assinatura conforme consta no aludido contrato: Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa ou CND-INSS, expedida pelo INSS; Certidão Positiva (ou Negativa) de Débitos Tributários e Contribuições Federais, com efeitos de Negativa, expedida pela Receita Federal; e Certidão Negativa Quanto Dívida Ativa da União, todas em nome do(s) vendedor(es). Ou Fé. COLOMBO, 21 de setembro de 2015.

JB

Adriana Maria Alberti
Juramentada

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J77ED-PAGUN-GP3GJ-KKGYV>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

68.468

MATRÍCULA

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJX9W 5Y9RH 84ZFE SH7LR

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: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D



Valide aqui
este documento

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO
CERTIDÃO



2 de 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J77ED-PAGUN-GP3GJ-KKGYV>

CONTINUAÇÃO

R-2/68.468 - Protocolo nº 150.243 em 17/9/2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, com Utilização do FGTS do(s) Devedor(es), lavrado em 09/09/2015, o qual uma via fica arquivada neste Ofício: **EDUALDO SILVA VASCONCELOS**, já qualificado, **DÃO(A) EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12-08-1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19 de fevereiro de 1.973 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4 em Brasília/DF, CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu Procurador já qualificado no aludido contrato, doravante designada CEF; **CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO:** O valor da compra e venda R\$ 118.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 7.841,60; Utilização de saldo da conta vinculada de FGTS do(s) COMPRADOR(ES): R\$ 2.560,40; Desconto concedido diretamente pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço: R\$ 13.198,00; Valor da Dívida: R\$ 94.400,00; Valor da Garantia Fiduciária e para Fins de Leilão Público: R\$ 118.000,00; Prazo em meses de amortização: 360; Taxa anual de Juros nominal: 4,5000%, efetiva: 4,5939%; Valor do Encargo Inicial Total R\$ 488,54; Venc. do 1º Encargo Mensal: 09/10/2015, Data do Habite-se: 19/02/2015. **DEMAIS CONDIÇÕES NO ALUDIDO CONTRATO.** Custas R\$ 557,02, conforme Lei 12.424/2011, art. 43, parágrafo II da referida Lei, redução de 50% das custas. COLOMBO 21 de setembro de 2015.

JB **Adriana Maria Alberti**
Juramentada
CERTIFICO que, a presente é cópia fiel da Matrícula nº 68.468, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral. CERTIFICO MAIS, que encontra-se protocolado nesta Serventia, sob nº 211.457, em data de 20/03/2024, serviço referente a Intimação eletrônica. O referido é verdade e dou fé. Colombo, 19 de junho de 2024, às 10:27:31.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
COLOMBO
DENIZE APARECIDA DA SILVA ROSA
Oficial
ADRIANA MARIA ALBERTI
Oficial Substituta
CNPJ. Nº 75.268.789/0001-65

Emolumentos: R\$38,55 VRC 139,17
Selo R\$ 8,00
Selo Busca: R\$ 1,75
Funrejus: R\$ 11,11
Buscas: R\$ 5,81 VRC 21,00
ISSQN: R\$ 2,21
Fadep: R\$ 2,21
Total: R\$ 69,64

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFR12 E5cevMpZ46-evDVeF305q
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

SEGUIE

Documento assinado digitalmente
[www.registradores.onr.org.br](https://assinador-web.onr.org.br)

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJX9W 5Y9RH 84ZFE SH7LR

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: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D



PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TRIBUTÁRIA
COORDENAÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO TRIBUTÁRIO

CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
Nº 78713/2025

Certificamos que as informações abaixo constam dos arquivos do Cadastro Imobiliário Tributário Municipal e são vigentes na data da sua expedição.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária:	03.05.049.0169.001	Cadastro :	132888	Matrícula:	68468
Loteamento:	JARDIM GUARAITUBA	Quadra:	0061	Lote:	0011
Endereço do Imóvel:	RUA ARAUCARIA	Nº:	770		
Complemento:	CONDOMINIO RESIDENCIAL ARAUCARIA APTO 31 3º PAV.				
Edifício:	CONDOMINIO RESIDENCIAL ARAUCARIA	Bloco/Ap:			
Bairro:	GUARAITUBA	CEP:	83.410-080		
Cidade:	COLOMBO	Estado:	Paraná		
Área Total Construída:	44,73 m²				
Área do Lote:	47,83 m²	Ocupação:			
Unidade:	001	Tipo Edificação:	APARTAMENTO		
Área Construída:	44,73 m²	Utilização:	RESIDENCIAL		

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome/Razão:	EDUALDO SILVA VASCONCELOS		
Endereço:	RUA ARAUCARIA	Número:	770
Bairro:	GUARAITUBA	CEP:	83.410-080
Cidade:	COLOMBO	Estado:	PR

COLOMBO, 3 de julho de 2025

Consulte a autenticidade do documento pelo QR Code
ou consultando o código de autenticidade:
WIP382201-000-DNOKOCZHNAVQPA-3

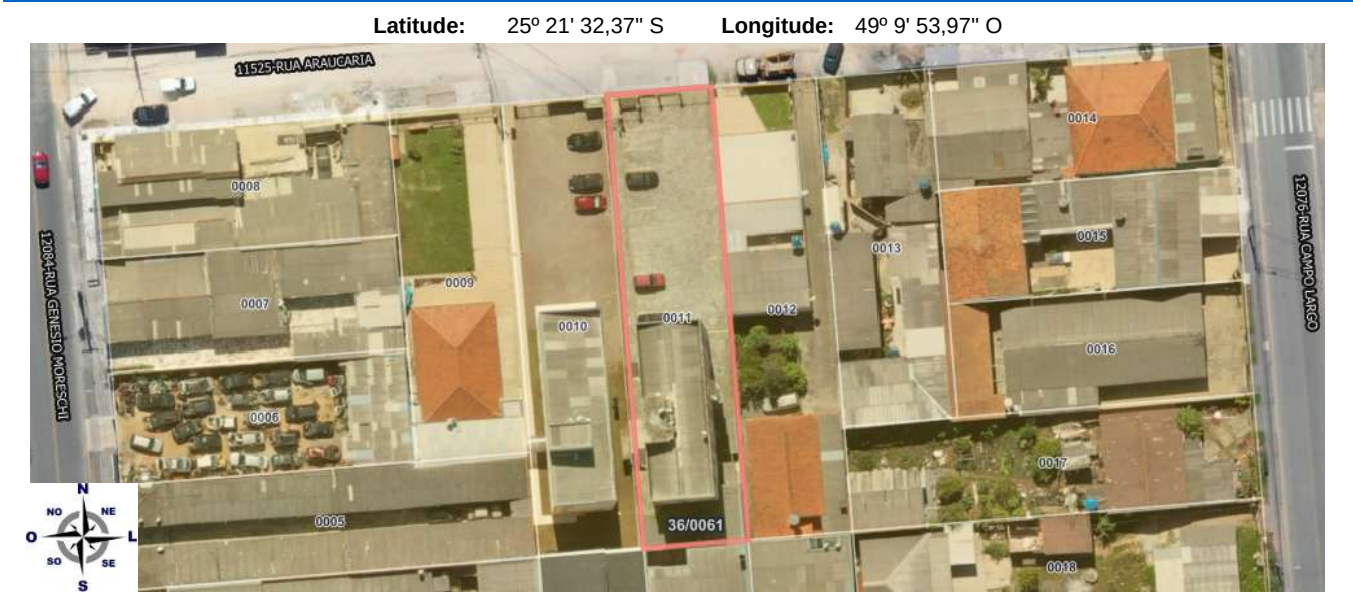


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5YA UP932 H7XMT 8284D



Município de Colombo
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta				
Cadastro:	132888	Inscrição:	03.05.049.0169.001	Data 03/07/2025
Dados Cadastrais				
Loteamento:	JARDIM GUARAITUBA	Quadra:	0061	Lote: 0011
Logradouro	ARAUCARIA	Número:	770	
Bairro:	GUARAITUBA	Testada Principal	1,00	Testada Secund. (m): 0,00
Área Lote	57,70	Área Un. (m²):	44,73	Núm. Unidades: 12
				Área Total. (m²): 589,75



Informações Territoriais			
Condomínio	Sim	Situação	Meio De Quadra
Topografia	Plano	Limitação	Com Cerca/Muro
Pedologia	Firme	Ocupação	Construído
Patrimônio	Particular	Utilização	Residencial
Imune/Isento	Não		

Informações de Edificação			
Utilização	Residencial	Alinhamento	Recuada
Cobertura	Cimento Amianto	Estrutura	Concreto
Instalação Elétrica	Embutida	Instalação Sanitária	Interna Simples
Posicionamento	Geminada	Revestimento	Reboco
Situação	Frente	Estado Conservação	Bom
Piso	Cerâmico	Paredes	Alvenaria
Forro	Laje	Tipo	Apartamento
Imune/IP			