PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 5.205 – 08/2026

Descrição: LOTE URBANO Nº 01 DA QUADRA 101 COM ÁREA DE 457,50M² E BENFEITORIAS DE ÁREA TOTAL APROXIMADA DE 195,00M² - SANTA TEREZINHA DE ITAIPU/PR – MATRÍCULA Nº 11.193

Autos: 0025150-37.2021.8.16.0030



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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES

ÍNDICE

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

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 01 da quadra 101 com área de 457,50m² e benfeitorias de área total aproximada de 195,00m². Localizado na Rua dos Expedicionários, 1135, Centro, Santa Terezinha de Itaipu/PR. Matrícula nº 11.193.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 481.000,00

(Quatrocentos e oitenta e um mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

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 Santa Terezinha de Itaipu.

O avaliador esteve no local para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Não havia ninguém no local no momento da visita, não sendo possível verificar o interior do imóvel.

Importante ressaltar que na matrícula nº 11.193 não constam averbações referentes a construções, entretanto foi constatada a existência de duas edificações sobre o terreno, uma de madeira e uma em alvenaria.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

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 benfeitorias residenciais.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 01 da Quadra 101, com área de terreno total de 457,50m², com benfeitorias de área total aproximada de 195,00m², localizado na Rua dos Expedicionários, 1135, Bairro: Centro, Santa Terezinha de Itaipu/PR.

Número da Matrícula: Nº 11.193 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE FOZ DO IGUAÇU

Cadastro Imobiliário: Nº 1790100

Localização: Latitude: 25°26'1.52"S / Longitude: 54°24'4.77"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Santa Terezinha de Itaipu é um município do estado do Paraná, no Brasil.

O nome é em homenagem à santa padroeira da cidade, Santa Teresinha. "Itaipu" é uma palavra de origem tupi, significando "barulho do rio da pedra", através da junção de itá (pedra), 'y (água, rio), e pu (barulho), foi agregado ao nome do município em homenagem à Usina Hidrelétrica de Itaipu, localizada no município vizinho de Foz do Iguaçu, e cujo reservatório banha o município de Santa Terezinha de Itaipu.

Os primeiros núcleos populacionais surgiram no início do Século XX, com o ciclo da erva-mate, porém essa região só foi colonizada de fato nos anos 1950, pela Colonizadora Criciúma Ltda. Em 1952 o primeiro acampamento da colonizadora foi fundado. Em 1959 é criado, pela Lei Municipal nº 230, de 29/10/1959, o distrito de Santa Terezinha, pertencente ao município de Foz do Iguaçu. Após a conclusão das obras da Usina de Itaipu, a população de Santa Terezinha era de 11.137. A emancipação se deu através da Lei Estadual n.º 7.572, de 3 de maio de 1982, com a instalação oficial ocorrendo em 1 de fevereiro de 1983.

O município é bastante conhecido por seu balneário, às margens do Lago de Itaipu, cujo acesso é efetuado via rodovia Natalino Spada PR-874. É um dos 15 municípios paranaenses que recebem royalties da Usina Hidrelétrica de Itaipu.

Santa Terezinha de Itaipu	
Município do Brasil	
 Bandeira	
Gentílico	*itaipuense*
 Localização de Santa Terezinha de Itaipu no Paraná	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA



Localização de Santa Terezinha de Itaipu no Brasil

Coordenadas: 25° 26′ 49″ S, 54° 24′ 03″ O	
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	São Miguel do Iguaçu e Foz do Iguaçu
Distância até a capital	627 km
Fundação	3 de maio de 1982
Governo	
Prefeito(a)	Antonio Luiz Bendo (Bim) (PP, 2025–2028)
Área	
Total	259,393 km²
População	
Total (estimativa IBGE/2017)	22 992 hab.
Densidade	88,6 hab./km²
Clima	subtropical
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

IDH (PNUD/2000)	0,738 — *alto*
PIB (IBGE/2008)	R$ 223 790,419 mil
Per capita (IBGE/2008)	R$ 10 994,91

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:

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

- 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;*

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

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:

"Lote de terras urbano n° "01", da quadra n° "101", situado no Distrito de Santa Terezinha, neste Município e Comarca, com a área de 457,50m², sem benfeitorias, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: Pela frente: uma extensão de 15,00 metros, com a Rua "F"; De um lado: numa extensão de 30,50 metros, com a Rua "I"; Do outro lado: numa extensão de 30,50 metros, com o lote nº 02; Aos fundos: numa extensão de 15,00 metros, com parte do lote nº 20. Todos os lotes confrontantes são da mesma quadra e planta. Havido pelo registro nº 21, do Livro nº 8 de Loteamentos, que faz parte da transcrição imobiliária nº 2.573, do Livro 3-C, deste Ofício. As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens, áreas, divisas e confrontações do imóvel, nos termos do art. 21, § 1º, do Provimento nº 260 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Foz do Iguaçu, 30 de agosto de 1978."

6.2 Situação

Segundo informações dos autos o imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

Duas benfeitorias foram constatadas sobre o terreno, sendo uma de madeira e outra em alvenaria.

A residência em madeira faz frente para a Rua dos Expedicionários, possui uma área aproximada de 80m² e apresenta péssimo estado de conservação.

Já a benfeitoria de construção em alvenaria possui uma área aproximada de 115,00m², ruim estado de conservação e faz frente para a Rua Natal Manente.

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

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.

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

8.1.1.3 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$ 481.119,95 (Quatrocentos e oitenta e um mil, cento e dezenove reais e noventa e cinco centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno
R$ 345.874,58 (Trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria alvenaria
R$ 124.307,37 (Cento e vinte e quatro mil, trezentos e sete reais e trinta e sete centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria madeira
R$ 10.938,00 (Dez mil, novecentos e trinta e oito reais).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 481.000,00 (Quatrocentos e oitenta e um mil reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 25 de agosto de 2026.

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 850.000,00	1000,00	R$ 850,00	Rua Leonízio Magagnin, 2280 - Santa Terezinha de Itaipu/PR	https://www.jbhimoveis.com.br/imovel/terreno-centro-santa-terezinha-de-itaipu-1000m2-venda-rs-850000?id=14460&ref=14460.496
2	R$ 570.000,00	1000,00	R$ 570,00	Rua Natal Manente - Santa Terezinha de Itaipu/PR	https://www.jbhimoveis.com.br/imovel/terreno-centro-santa-terezinha-de-itaipu-1000m2-venda-rs-570000?id=14460&ref=14460.724
3	R$ 530.000,00	480,00	R$ 1.104,17	Avenida dos Estados - Santa Terezinha de Itaipu/PR	https://www.imobiliariam3.com/venda/terreno-no-centro-santa-terezinha-de-itaipu-pr-2166
4	R$ 350.000,00	500,00	R$ 700,00	Rua Ipê - Santa Terezinha de Itaipu/PR	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-santa-terezinha-centro-2964563885.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9&n_search_id=7a158b75-1700-49ed-bd0a-a32393ef9702
5	R$ 850.000,00	1000,00	R$ 850,00	Rua Padre Bernardo - Centro - Santa Terezinha de Itaipu/PR	https://www.jbhimoveis.com.br/imovel/terreno-centro-santa-terezinha-de-itaipu-1000m2-venda-rs-850000?id=14460&ref=14460.1455

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

GOOGLE EARTH

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 01 - Qd. 101 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua dos Expedicionários **Nº:** 1135 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Santa Terezinha de Itaipu **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	850.000,00	1.000,00	850,00	0,99	1,10	0,90	833,08
2	570.000,00	1.000,00	570,00	1,00	1,10	0,90	564,30
3	530.000,00	480,00	1.104,17	0,95	1,01	0,90	953,50
4	350.000,00	500,00	700,00	0,98	1,02	0,90	629,75
5	850.000,00	1.000,00	850,00	0,95	1,10	0,90	799,42

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

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$/m2):	564,30
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	953,50
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	3.780,06
Amplitude total (R$/m2):	389,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	97,30
Média aritmética (R$/m2):	756,01
Mediana (R$/m2):	799,42
Desvio médio (R$/m2):	127,190580
Desvio padrão (R$/m2):	157,736940
Variância (R$/m2) ^ 2:	24.880,942248

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,2154

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2520

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 (%) = 20,86

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 647,87

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **756,01**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 864,15

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 14,30

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 14,30

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) = 642,61

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 756,01

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 869,41

---

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) = 457,50

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 756,01

VALOR TOTAL (R$) = 345.874,58

trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

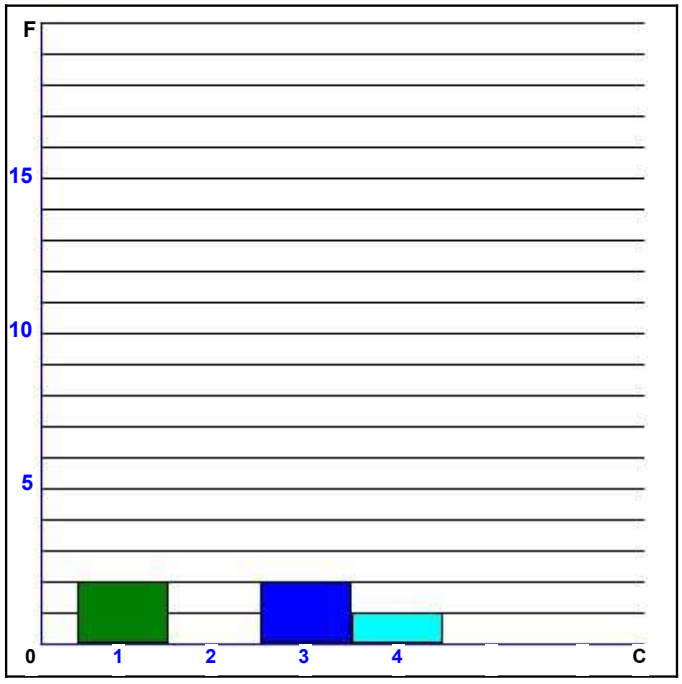
PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

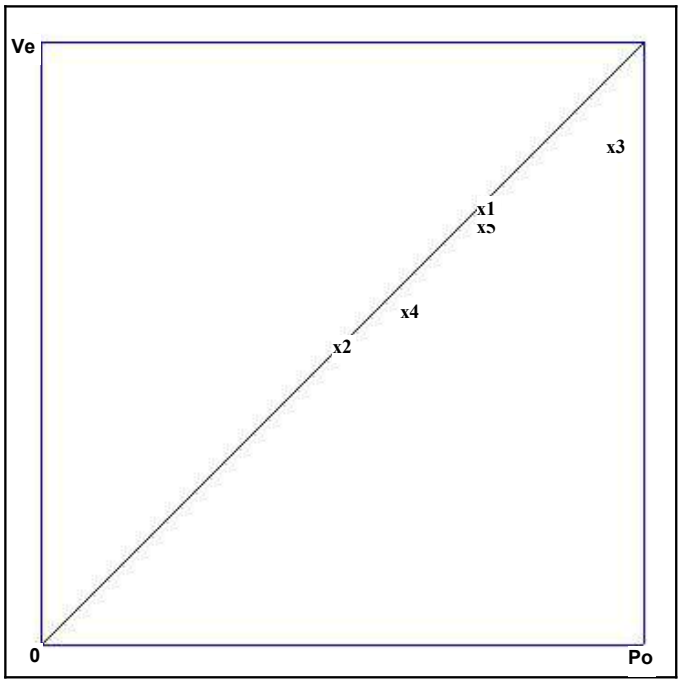
Classe	De:	Até	Freq.
1	564,30	661,60	2
2	661,60	758,90	0
3	758,90	856,20	2
4	856,20	953,50	1

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	850,00	833,08	0,98
2 -	570,00	564,30	0,99
3 -	1.104,17	953,50	0,86
4 -	700,00	629,75	0,90
5 -	850,00	799,42	0,94

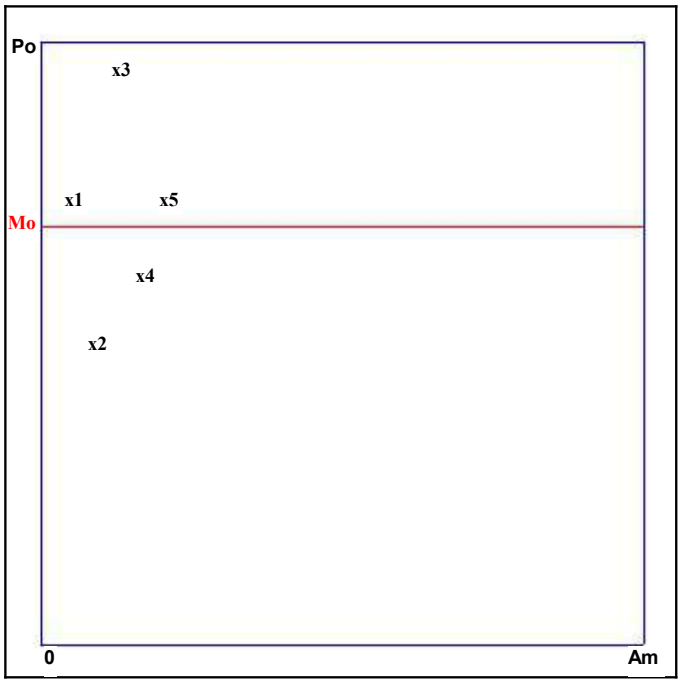
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 814,83

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

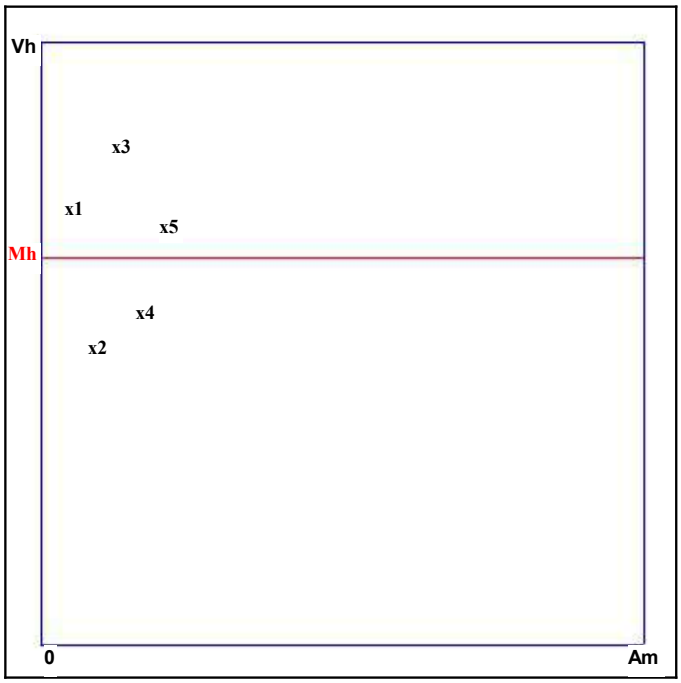
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	850,00	35,167	4,32
2 -	570,00	244,833	30,05
3 -	1.104,17	289,333	35,51
4 -	700,00	114,833	14,09
5 -	850,00	35,167	4,32

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

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) = 756,01

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	833,08	77,073	10,19
2 -	564,30	191,712	25,36
3 -	953,50	197,491	26,12
4 -	629,75	126,264	16,70
5 -	799,42	43,413	5,74

Data: 25/08/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rua Natal Manente **Nº:** 1503 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Santa Terezinha de Itaipu **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 50,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 70,38

Fator de depreciação (decimal): 0,2963

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 25/08/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 115,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.668,13

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 115,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

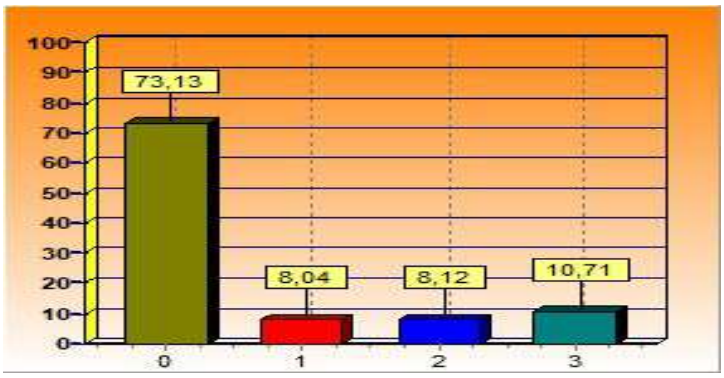
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % 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$): 124.307,37

cento e vinte e quatro mil, trezentos e sete reais e trinta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 25/08/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rua dos Expedicionários **Nº:** 1135 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Santa Terezinha de Itaipu **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

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

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

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 40,00

Idade em % da vida(%): 62,50

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 87,79

Fator de depreciação (decimal): 0,1221

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 25/08/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 80,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 850,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 80,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

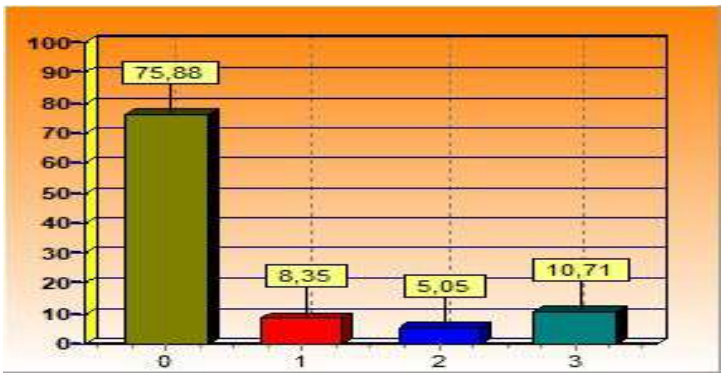
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

75,88 % Custo da construção

8,35 % Custo da administração da construção

5,05 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 10.938,00

dez mil, novecentos e trinta e oito reais

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 25/08/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

FOTOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

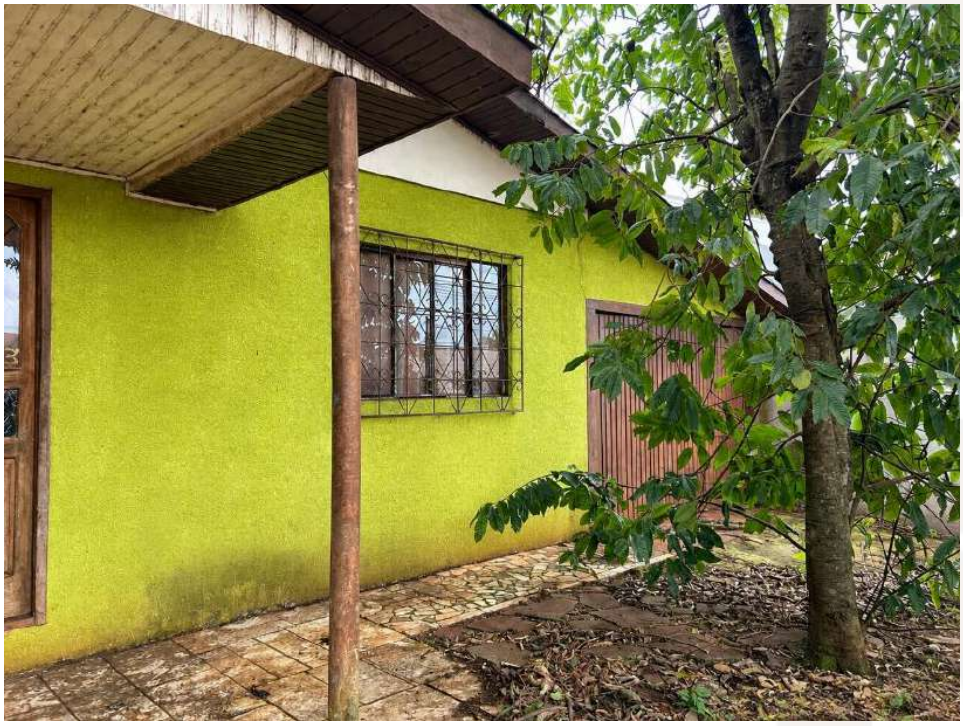
KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA





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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000

ANEXO

CROQUI

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

KRON LEILÕES



kronleiloes.com.br 0800 366 1818

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 330.2 - Assinado digitalmente por Leandro de Oliveira
24/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula

CNM: 084582.2.0011193-14

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR
RUA BELARMINO DE MENDONÇA, 821 - 3.º AND.
CONJ. 301 - FONES: 72-2234 72-1009
DR. ATALIBA AYRES DE AGUIRRA
OFICIAL TITULAR
C P F 004.147.519-49

REGISTRO GERAL

FICHA 001

MATRÍCULA Nº 11193

RUBRICA

Lote de terras urbano nº"01" , da quadra nº"101", situado no Distrito de Santa Terezinha, nêste Municipio e Comarca, com a área de "457,50"----m2, sem benfeitorias, com as seguintes metragens, divisas e confrontações:-pela frente numa extensão de 15,00metros, com a Rua "P"; de um lado numa extensão de 30,50metros, com a Rua "I"; de outro lado numa extensão de 30,50metros, com o lote nº02(dois); e aos fundos numa extensão de 15,00metros, com parte do lote nº20-(vinte),todos os lotes confrontantes são da mesma quadra e planta. Havido pelo registro nº21 do livro nº8 de loteamentos, que faz parte da transcrição imobiliária nº2.573 do livro 3-G, dêste Ofício. As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das - metragens, área, divisas e confrontações do imovel, nos termos do artº 21 § 1º do Prqvimento nº260 da Corregedoria Geral da Justiça/ do Estado do Parana. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 30 de agôsto de 1978.-.-.-

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 330.2 - Assinado digitalmente por Leandro de Oliveira
24/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 084582.2.0011193-14

CONTINUAÇÃO

R-03/ 11193 :- VENDIDO o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor do Sr. GARIBALDINO PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, - do comércio, residente e domiciliado em Santa Terezinha de Itaipú,- nesta Comarca, portador da C.I. sob nº869.625-PR e do CPF. nº152.-- 684.629-20, por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls 181, do livro nº24-N, em data de 16 de abril de 1986, nas notas do Escrivão Designado de Aurora do Iguaçu, Município de São Miguel do Iguaçu, neste Estado, Sr. João Cornella Fagion, pelo valor de Cz$ - 100,00(cem cruzados). Não havendo condições. O espólio é represen-- tado pela viúva inventariante, Sra. Rosina Marina Voroby Machado, - brasileira, do lar, residente em Curitiba-PR, portadora da C.I. sob nº319.146-0-PR e do CPF. nº504.457.669-72, conforme Alvará Judicial nº25/84, expedido pelo Juizo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, Dr. Carlos Raitani, conforme consta da Escritura. - Foram apresentados os seguintes documentos, que ficam arquivados, - neste Ofício sob nº86/1339:- Certidão Negativa expedida pela Prefei tura Municipal de Santa Terezinha de Itaipú; Certidão Negativa expe dida pela Agência de Rendas de Santa Terezinha de Itaipú; e GRs. do ITBI. sob nºs208 a 220/86 no valor total de Cz$ 3.800,00 sobre a -- avaliação total de Cz$ 190.000,00, estando incluído neste valor ou- tos imóveis. C - 0,450 VRC ou Cz$ 76,36; Estado Cz$ 15,27; CPC Cz$- 3,81. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 20 de outubro d de 1986.-DSOI.-.-.-.-.-.-.-.-.-.MLG

R-04/**11.193**:- VENDIDO o imóvei da presente, em sua totalidade, em fa vor do Sr. **DEOCLIDES CARLOS DALBOSCO**, brasileiro, solteiro, maior, - motorista, portador da C.I. sob nº1.000.547.446-RS e do CPF. sob nº. 197.538.960-34, residente em Soledade-RS, por Escritura Pública de - Compra e Venda, lavrada às fls.138, do livro nº21, em data de 08 de janeiro de 1991, nas notas da Tabeliã de Santa Terezinha de Itaipú,- nesta Comarca, pelo valor de Cr$60.000,00. Não havendo condições que onerem. GR. do ITBI. com avaliação de Cr$200.000,00. C - 280 VRC. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 06 de maio de 1992.-.MLG ----------(arq.375/92)----------DOI----------

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

CERTIDÃO
Certifico e dou fé que por orientação da Corregedoria Geral da Justiça, **fica encerrada a presente FICHA DE MATRÍCULA**, por estar fora dos padrões adotados por ocasião da informatização desta Serventia da Justiça.
O referido é verdade.
Foz do Iguaçu, 09/10/2018

SEGUE

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ69J 6SZ3X F9XSY HMK2R

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

SOLICITADO POR: VAGNER OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.959.698-** DATA: 24/08/2026 18:34:38

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 330.2 - Assinado digitalmente por Leandro de Oliveira
24/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula

CNM: 084582.2.0011193-14

LIVRO 02 | MATRÍCULA 11.193 | RUBRICA | FICHA 02

CONTINUAÇÃO

R-05/11.193:- (Protocolo 108255 - em 15/10/2009)
PENHORADO o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor de **FUNDAÇÃO DE SAÚDE ITAIGUAPY**, CNPJ n° 00.304.148/0001-10, empresa de direito privado, com sede na Avenida Gramado, n° s/n°, Vila "A", nesta cidade, conforme Mandado de Penhora e Avaliação expedido pela 3ª Vara Cível desta Comarca, em data de 14 de novembro de 2006, extraído dos Autos n°220/2004 de Ação Monitória, em fase de Execução de Sentença, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 28 de março de 2008, pelo valor de R$ 5.716,42 (cinco mil, setecentos e dezesseis reais e quarenta e dois centavos), atualizado até 28/2/2004. Executado – DEOCLIDES CARLOS DALBOSCO. (Arq.n° 2009/3359). C- R$136,14/1293VRC/F-R$11,43. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu,27 de outubro de 2009. -.-.-.JT/.

R-06/11.193:- (Protocolo 113826 - em 09/11/2010)
PENHORADO o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor de **BRUNA BOEIRA DALBOSCO**, residente e domiciliada à Rua dos Expedicionários, n° 473, Centro, na cidade de Santa Terezinha de Itaipu-PR, e **ALINE BOEIRA DALBOSCO**, brasileira, solteira e Cédula de Identidade RG sob n° 1046562235--RS, residente e domiciliada à Rua dos Expedicionários, n° 473, Centro, na cidade de Santa Terezinha de Itaipu-PR, conforme Mandado expedido pela Vara de Família desta Cidade, em data de 28 de setembro de 2009, e Termo de Penhora datado de 15 de janeiro e 2010, ambos extraídos dos Autos n.° 110/2009 de Execução de Prestação Alimentícia, pelo valor de R$ 28.351,74 (vinte e oito mil, trezentos e cinqüenta e um reais e setenta e quatro centavos), estando incluído nesta penhora outro imóvel. (Arq. n° 2010/4629). C- R$136,14/1293VRC + R$2,00 de Funarpen + R$1,05/10VRC de Prenotação + R$0,73/7VRC de Arquivamento / de conformidade com o item 1.14.13.4 do C. N. a parte beneficiária da justiça gratuita fica isenta da antecipação das custas, mas não de seu reembolso, desde que perdida a condição de necessitada. Isento de Funrejus de acordo com a Instrução Normativa n°02/99, de 04/08/99 – n°01, tendo sido informado ao Juízo competente, para incluir o valor do Funrejus na conta geral. (justiça gratuita). O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 03 de dezembro de 2010.-.-.-MLG

R-07/11.193:- (Protocolo 164843 - em 02/05/2019) - **REGISTRO DE TÍTULO COM VALOR DECLARADO - TRANSFERIDA a parte ideal de 50%(cinqüenta por cento)** do imóvel da presente, em favor de **DALVANE BOEIRA**, brasileira, solteira, do lar, com inscrição no CPF/MF sob n° 746.534.829-34 e Documento de Identificação sob n° 2046564885--RS, residente e domiciliada à Rua dos Expedicionários, n° 473, Centro, na cidade de Santa Terezinha de Itaipu-PR, conforme **FORMAL DE PARTILHA**, expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Família e Anexos desta Comarca, em data de 18 de março de 2018, extraído dos Autos n°381/2000, de Declaração de existência de União Estável e Dissolução da Mesa c/c Partilha de Bens e Alimentos, em que é requerente Dalvane Boeira e requerido Deoclides Carlos Dalbosco, transitada em julgado em 22/9/206, sem valor declarado. Não havendo condições que onerem. Isento de Funrejus de acordo com a Lei Estadual n°12.604, de 02/07/1999 – Art. 3° - VII – b – 08 (Registro de Partilha). **GR-PR** recolhida no valor de **R$ 1.616,25**, sendo a avaliação do imóvel desta de R$136.072,56. **Dou conhecimento a adquirente da existência das PENHORAS constante do R-05 e 06 desta.** (Arq. n°**2019/164843**). Efetuada consulta em nome das partes, na **CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, com código (hash) n° 3f29. 3f4a. d487. 8edb. dee0. 9856. 6a12. 73fd. a069. 38ca //dc7a. 1357.

SEGUE

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ69J 6SZ3X F9XSY HMK2R

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

SOLICITADO POR: VAGNER OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.959.698-** DATA: 24/08/2026 18:34:38

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 332.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0025150-37.2021.8.16.0030 - Ref. mov. 330.2 - Assinado digitalmente por Leandro de Oliveira
24/08/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula

CONTINUAÇÃO

f0ee. 33be. ac57. 5bc7. 3330. 4d10. d555. 8851, dando cumprimento ao art. 14, Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça. Custas-R$ 0,00/ VRC + FADEP= R$ 0,00 + R$ 4,67de Funarpen + R$ 2,42 de Prenotação + R$ 1,70 de Arquivamento. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 24 de maio de 2019. - ....JT/

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ69J 6SZ3X F9XSY HMK2R

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: PJS43 CPZKA LJ8K2 Y3QBA

SEGUE

SOLICITADO POR: VAGNER OLIVEIRA - CPF/CNPJ: ***.959.698-** DATA: 24/08/2026 18:34:38