PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4167 – 06/2025

Descrição: LOTE Nº 18 DA QUADRA B-15 DO LOTEAMENTO JARDIM BONFIM COM ÁREA DE 510,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 206,59M² - MARILUZ/PR – MATRÍCULA Nº 17.688

Autos: 0000217-64.1995.8.16.0077



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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*5*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*5*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*9*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*11*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*12*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*13*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*15*
10	*ENCERRAMENTO*	*16*

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 18 da quadra B-15 de área 510,00m² e área construída de 206,59m². Localizado na Avenida Brasília,175, Centro, Mariluz/PR. Matrícula nº 17.688.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 115.000,00

(Cento e quinze 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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 Mariluz.

O avaliador esteve no local no dia 10 de junho de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. A visita foi acompanhada do executado, Sr. Carlos Alberto.

Necessário se informar que de acordo com a matrícula do imóvel, a área do terreno é de 510,00 m². Entretanto, conforme verificado no carnê do IPTU, o município considera uma área de 570,00 m². Ainda segundo o referido documento, a área construída é de 206,59 m², valor este considerado no presente laudo, juntamente com a metragem do terreno conforme consta na matrícula.

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 18 da Quadra B-15, com área de terreno total de 510,00m², com benfeitoria de área total de 206,59m², localizado na Avenida Brasília,175, Bairro: Centro, Mariluz/PR.

Número da Matrícula: Nº 17.688 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CRUZEIRO DO OESTE

Cadastro: Nº 25960

Localização: Latitude: 23°59'28.72"S / Longitude: 53° 8'48.92"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Mariluz é um município brasileiro no interior do estado do Paraná, região Sul do país. Está situado no extremo sudeste da Região Metropolitana de Umuarama (RMU), fazendo divisa com a Região Metropolitana de Campo Mourão. Pertence à Região Geográfica Intermediária de Maringá e à Região Geográfica Imediata de Umuarama (anteriormente pertencente à mesorregião do Noroeste Paranaense e à microrregião de Umuarama). Distante 551 km a noroeste de Curitiba, capital estadual, a cidade desenvolveu-se entre as margens dos ribeirões Gavião e Jacutinga, e sua toponímia é uma alusão a Marília, município do estado de São Paulo.

Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 10.327 habitantes, sendo o oitavo município mais populoso da RMU e o 192º mais populoso do Paraná. Ocupa uma área de 433,170 km², da qual 3,238 km² estão em perímetro urbano. Sua sede está localizada a 453 metros de altitude em relação ao nível do mar, com uma temperatura média anual de 23,7ºC. A vegetação original do município é predominantemente do tipo Floresta Estacional Semidecidual, e a taxa de arborização das vias públicas é de 96,71%.

Mariluz
Município do Brasil

 Bandeira  Brasão de armas
Gentílico — *mariluzense*
Localização

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR



Localização de Mariluz no Paraná



Localização de Mariluz no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Mariluz

Coordenadas	24° 00′ 07″ S, 53° 08′ 45″ O
País	Brasil
Unidade federativa	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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

Região metropolitana	Umuarama
Municípios limítrofes	***Norte:*** Cruzeiro do Oeste; ***Leste:*** Moreira Sales; ***Sul:*** Goioerê e Formosa do Oeste; ***Oeste:*** Umuarama e Alto Piquiri
Distância até a capital	551 km
História	
Fundação	meados de 1953
Emancipação	29 de novembro de 1963 (61 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Paulo Armando da Silva Alves (PSD, 2021–2028)
Características geográficas	
Área total	433,170 km²
Área urbana (Embrapa/2015)	3,238 km²
População total estimativa IBGE/2021	10.327 hab.
Posição	BR: 3014.º - PR: 192.º - RMU: 8.º
Densidade	23,8 hab./km²
Clima	subtropical úmido (Cfa)[5]
Altitude	453 m

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
CEP	87470-000 a 87479-999[6]
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,639 — *Médio*
Posição	BR: 3312.º - PR: 373.º - RMU: 24.º
Gini (IBGE/2010)	0,462
PIB (IBGE/2018)	R$ 230.261,54 mil
Posição	BR: 2480.º - RMU: 11.º
PIB *per capita* (IBGE/2018)	R$ 22.238,90
Sítio	www.mariluz.pr.gov.br (Prefeitura) www.cmmariluz.pr.gov.br (Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

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

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

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

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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:

"Data de terras sob n° 18, da Quadra n° B-15, situada na Planta geral da cidade de Mariluz, desta Comarca, Loteamento JARDIM BONFIM, com a área de 510,00 metros quadrados, com as seguintes confrontações:- "Medindo 17,00 metros de frente, para a Avenida Brasília, 18,50 metros nos fundos, onde divide com a data n° 14; medindo 34,00 metros de um lado, onde divide com a data n° 19, e medindo 26,00 metros de outro lado, onde divide com a data n° 17-B"- Origem:-Transcrição n° 1.212, da Serventia de Registro de Imóveis da cidade de Goioerê-PR.- Memorial. descritivo elaborado pelo engenheiro agrônomo, Eliezer Oliveira da Silva, CREA-PR 13817F-D."

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

No imóvel há uma estrutura metálica com cobertura, e na lateral direita de quem de frente olha o imóvel há um depósito em alvenaria. Tudo em ruim estado de conservação.

Segundo o município a área construída é de 206,59m² e foi considerada neste laudo de avaliação.

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

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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.

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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.

KRON LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 115.303,55 (Cento e quinze mil, trezentos e três reais e cinquenta e cinco centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 64.173,30 (Sessenta e quatro mil, cento e setenta e três reais e trinta centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 51.130,25 (Cinquenta e um mil, cento e trinta reais e vinte e cinco centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 115.000,00 (Cento e quinze 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

KRON LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 25 de junho de 2025.

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 31.950,00	225,00	R$ 142,00	Rua Bonfim,873 (quadra 169 - lote 12)	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-225m--mariluz-pr-1413258248
2	R$ 56.000,00	337,50	R$ 165,93	Rua Jeremias Gonçalves da Rocha (quadra 133 - lote 08)	https://imobiliariailhabella.com.br/imovel/2715/terreno-centro
3	R$ 34.000,00	225,00	R$ 151,11	Rua Rio Grande do Sul (quadra 169 - lote 16)	https://imobiliariailhabella.com.br/imovel/2720/terreno-centro
4	R$ 76.000,00	675,00	R$ 112,59	Rua João Monteiro de Almeida (quadra 120 - lote 08)	https://imobiliariailhabella.com.br/imovel/2994/terreno
5	R$ 45.000,00	450,00	R$ 100,00	Rua Bonfim (quadra 169 - lote 11)	https://imobiliariailhabella.com.br/imovel/2994/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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Avenida Brasilia **Nº:** 175 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Mariluz **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	31.950,00	225,00	142,00	1,10	0,90	0,90	126,52
2	56.000,00	337,50	165,93	1,10	0,95	0,90	156,05
3	34.000,00	225,00	151,11	1,10	0,90	0,90	134,64
4	76.000,00	675,00	112,59	1,10	1,04	0,90	115,93
5	45.000,00	450,00	100,00	1,10	0,97	0,90	96,03

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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$/m2):	96,03
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	156,05
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	629,17
Amplitude total (R$/m2):	60,02
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	15,01
Média aritmética (R$/m2):	125,83
Mediana (R$/m2):	126,52
Desvio médio (R$/m2):	15,885173
Desvio padrão (R$/m2):	22,235597
Variância (R$/m2) ^ 2:	494,421795

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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 =1,3404

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3590

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 (%) = 17,67

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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) = 110,59

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **125,83**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 141,08

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 12,11

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 12,11

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) = 106,96

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 125,83

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 144,71

---

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) = 510,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 125,83

VALOR TOTAL (R$) = 64.173,30

sessenta e quatro mil, cento e setenta e três reais e trinta 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

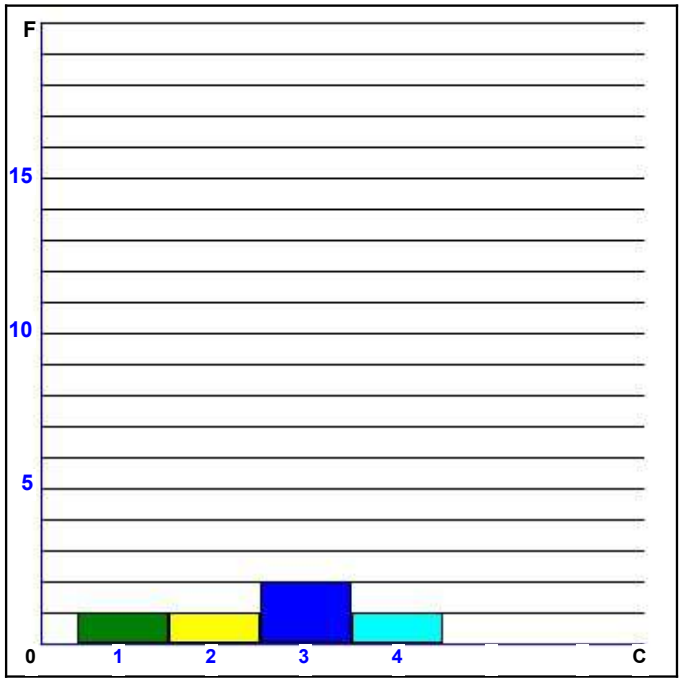
PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

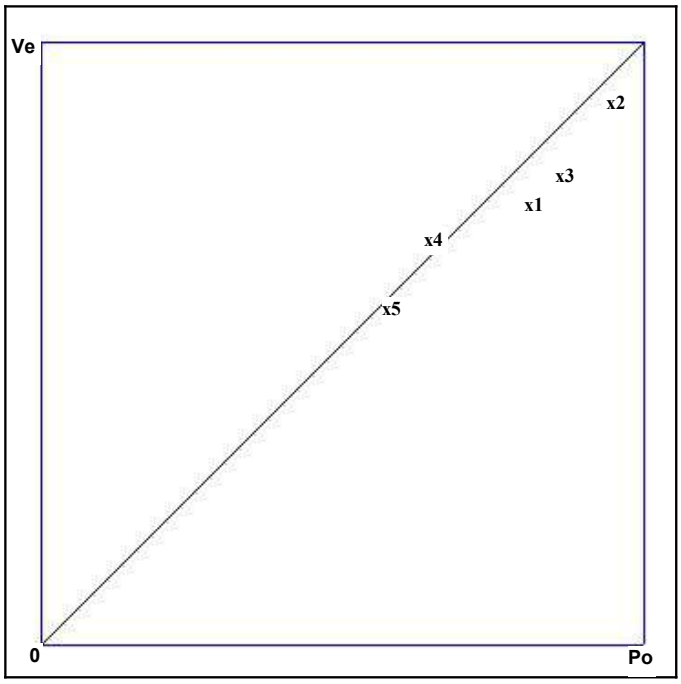
Classe	De:	Até	Freq.
1	96,03	111,04	1
2	111,04	126,04	1
3	126,04	141,05	2
4	141,05	156,05	1

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



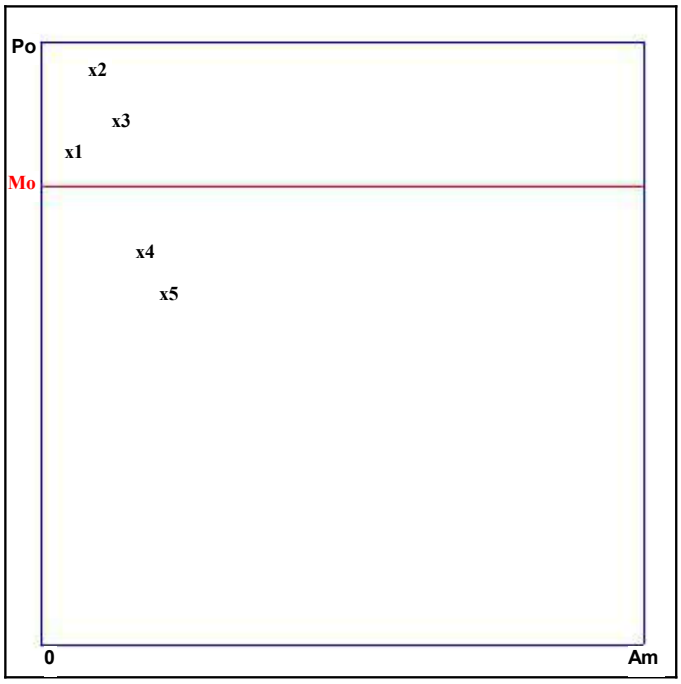
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	142,00	126,52	0,89
2 -	165,93	156,05	0,94
3 -	151,11	134,64	0,89
4 -	112,59	115,93	1,03
5 -	100,00	96,03	0,96

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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) = 134,33

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

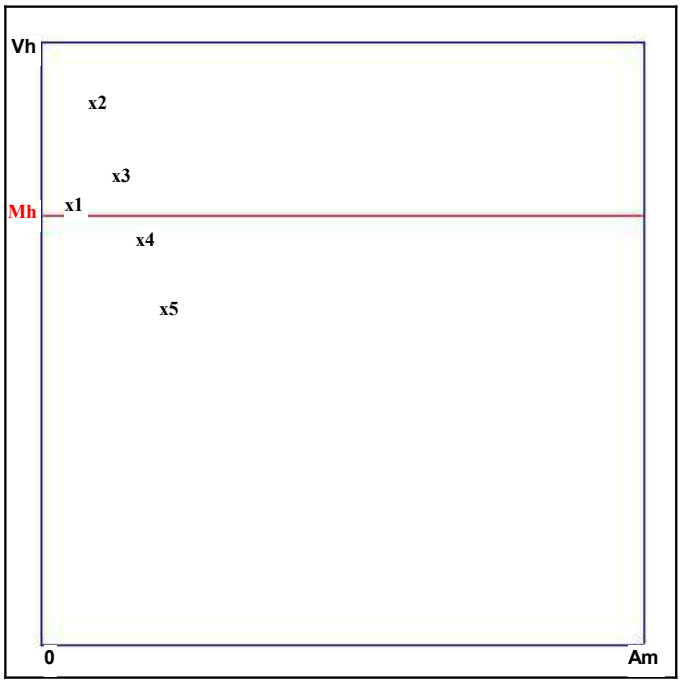
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	142,00	7,674	5,71
2 -	165,93	31,600	23,52
3 -	151,11	16,785	12,50
4 -	112,59	21,733	16,18
5 -	100,00	34,326	25,55

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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) = 125,83

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	126,52	0,688	0,55
2 -	156,05	30,219	24,02
3 -	134,64	8,806	7,00
4 -	115,93	9,909	7,87
5 -	96,03	29,804	23,69

Data: 25/06/2025 _____

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Avenida Brasilia **Nº:** 175 **Complemento:**

Bairro: Centro **Cidade:** Mariluz **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

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): 20,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 33,33

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 63,13

Fator de depreciação (decimal): 0,3687

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 25/06/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 206,59

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 500,00

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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): 206,59

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 (%);

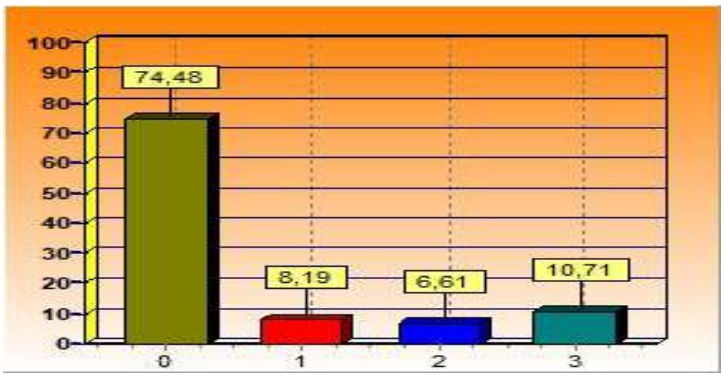
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

74,48 % Custo da construção

8,19 % Custo da administração da construção

6,61 % 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$): 51.130,25

cinquenta e um mil, cento e trinta reais e vinte e cinco centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 25/06/2025 _____

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

KRON LEILÕES

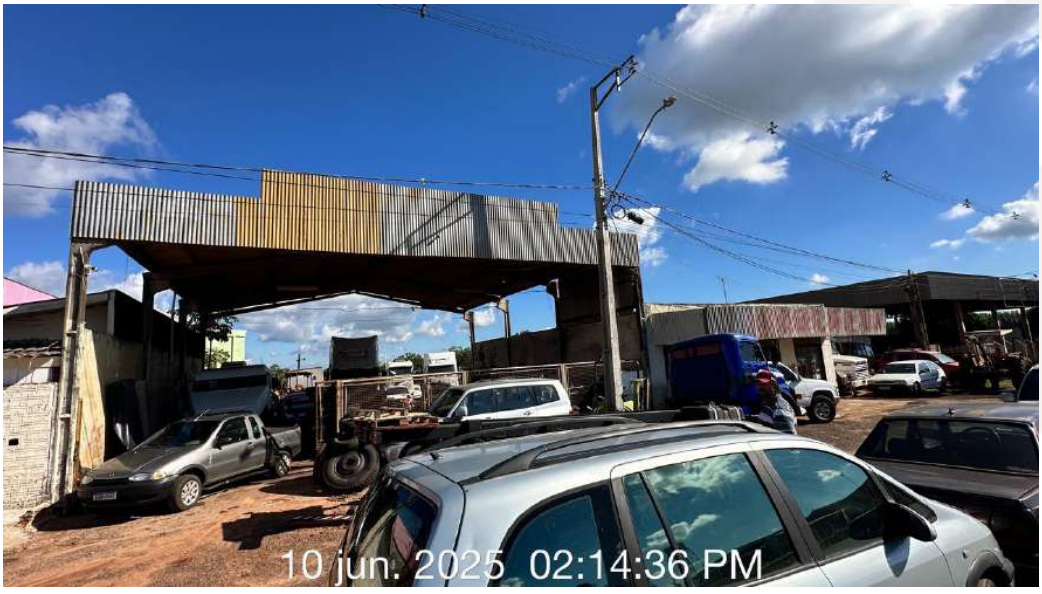




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR





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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

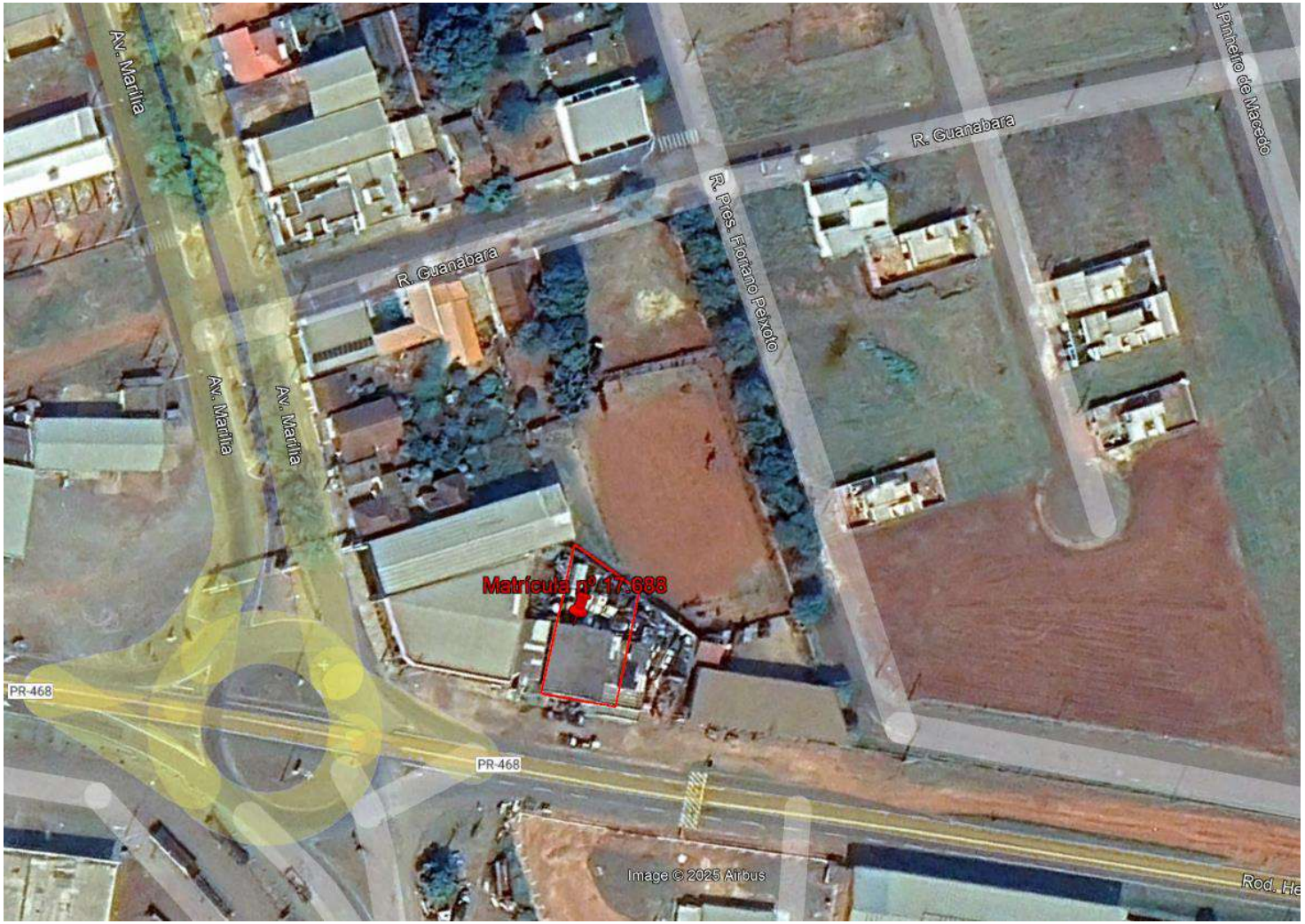
ANEXO

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ
Estado do Paraná
Exercício: 2025

Situação Cadastral

Imovel **Normal**

Cadastro: 25960 Quadra Fisc.: B-15 Lote Fisc.: 18

Nome: CARLOS ALBERTO CAMPOS

Endereço: AV BRASILIA, 0175 -

Bairro: CENTRO

Cidade: Mariluz - PR

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ
Estado do Paraná
Divisão de Cadastro, Tributação e Fiscalização

PAGAMENTO PARCELADO	*PAGAMENTO A VISTA COM DESCONTO*
	TOTAL ANUAL DO TRIBUTO
	450,03

OBRIGADO POR PAGAR SEU DÉBITO EM DIA

Tributo	Cadastro	Zona	Quadra	Data
I.PRED 2025	**25960**	**01**	**B-15**	**18**

Endereço do Imóvel: AV BRASILIA, 0175 Complemento:
Bairro: CENTRO

DADOS DO IMÓVEL	
Testada (m):	17,00
Área Útil Terreno (m²):	570,00
Área Construída (m²):	206,59
Base de Cálculo (R$):	68.674,13
Alíquota (%):	
Área Verde(m²)	

TOTAL ANUAL DO TRIBUTO	
Imposto Sobre A Propriedade Predial E	343,37
Taxa De Coleta De Lixo R$	106,66
VALOR TOTAL R$	**450,03**

Contribuinte: 3140 - CARLOS ALBERTO CAMPOS
Endereço: RUA PRES. EPITACIO PESSOA, 1985
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: Mariluz-PR CEP: 87470-000

Recibo do sacado

SICOOB

Beneficiario
PREFEITURA MUN. DE MARILUZ - PR - CNPJ: 76.404.136/0001-29

Nosso Numero: 0098274-3
Número Documento: 35212
Agencia/Codigo Beneficiario: **4379 / 105708**
(=) Valor do Documento: 74,99
(-) Descontos / Abatimentos
(-) Outras Deducoes
(+) Mora / Multa
(+) Outros Acrescimos
(=) Valor Cobrado

Cadastro	Ano	DV	SD
25960	2025	1	0

Parcela	Vencimento
5	10/07/25

Pagador:
CARLOS ALBERTO CAMPOS
PRES. EPITACIO PESSOA 1985
CENTRO

SICOOB **756** 75691.43790 01010.57080 00982.74300 1 96113800000007499

Local de Pagamento: **PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO**
Vencimento: 10/07/25

Beneficiario
PREFEITURA MUN. DE MARILUZ - PR - CNPJ: 76.404.136/0001-29
AV. MARÍLIA, 1920 - CENTRO CÍVICO, MARILUZ - PR, 87470-000 - Fone: (44) 3534-8000

Agencia/Codigo Beneficiario: **4379 / 105708**

Data de Emissao	Nro. do Doc.	Especie Doc.	Aceite	Data de Proc.
30/01/25	35,212	DM	N	30/01/25

Uso do Banco	Carteira	Especie	Quantidade	Valor
	1	R$		

Nosso Numero: 0098274-3
(=) Valor do Documento: 74,99
(-) Descontos / Abatimentos
(-) Outras Deducoes
(+) Mora / Multa
(+) Outros Acrescimos
(=)Valor Cobrado

Instruções

Não receber após o vencimento.

Valor Principal: 74,99

Pagador:
CARLOS ALBERTO CAMPOS - CPF: 562.173.159-04

RUA PRES. EPITACIO PESSOA, 1985 - CENTRO - Mariluz - PR

Autenticacao Mecanica / Ficha de Compensacao

QRCode
QRCode Pix

Recibo do sacado

SICOOB

Beneficiario
PREFEITURA MUN. DE MARILUZ - PR - CNPJ: 76.404.136/0001-29

Nosso Numero: 0098275-0
Número Documento: 35213
Agencia/Codigo Beneficiario: **4379 / 105708**
(=) Valor do Documento: 74,99
(-) Descontos / Abatimentos
(-) Outras Deducoes
(+) Mora / Multa
(+) Outros Acrescimos
(=) Valor Cobrado

Cadastro	Ano	DV	SD
25960	2025	1	0

Parcela	Vencimento
6	11/08/25

Pagador:
CARLOS ALBERTO CAMPOS
PRES. EPITACIO PESSOA 1985
CENTRO

SICOOB **756** 75691.43790 01010.57080 00982.75000 1 99117000000007499

Local de Pagamento: **PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO**
Vencimento: 11/08/25

Beneficiario
PREFEITURA MUN. DE MARILUZ - PR - CNPJ: 76.404.136/0001-29
AV. MARÍLIA, 1920 - CENTRO CÍVICO, MARILUZ - PR, 87470-000 - Fone: (44) 3534-8000

Agencia/Codigo Beneficiario: **4379 / 105708**

Data de Emissao	Nro. do Doc.	Especie Doc.	Aceite	Data de Proc.
30/01/25	35,213	DM	N	30/01/25

Uso do Banco	Carteira	Especie	Quantidade	Valor
	1	R$		

Nosso Numero: 0098275-0
(=) Valor do Documento: 74,99
(-) Descontos / Abatimentos
(-) Outras Deducoes
(+) Mora / Multa
(+) Outros Acrescimos
(=)Valor Cobrado

Instruções

Não receber após o vencimento.

Valor Principal: 74,99

Pagador:
CARLOS ALBERTO CAMPOS - CPF: 562.173.159-04

RUA PRES. EPITACIO PESSOA, 1985 - CENTRO - Mariluz - PR

Autenticacao Mecanica / Ficha de Compensacao

QRCode
QRCode Pix

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 602.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
25/06/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000217-64.1995.8.16.0077 - Ref. mov. 484.2 - Assinado digitalmente por Fernando Martins Goncalves
20/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Cópia de Matrícula

M 17.688

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL — Matrícula

Estado do Paraná - Comarca de Cruzeiro do Oeste
REGISTRO DE IMOVEIS - 2º OFICIO

DORLEI GOMES
OFICIAL

RODRIGO MENON GONDO
ESCREVENTE SUBSTITUTO

MATRICULA Nº 17.688 | DATA 20/02/2015 | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | FICHA: 01

IMÓVEL URBANO:- Data de terras sob nº 18, da Quadra nº B-15, situada na Planta geral da cidade de Mariluz, desta Comarca, Loteamento JARDIM BONFIM, com a área de 510,00 metros quadrados, com as seguintes confrontações:- "Medindo 17,00 metros de frente, para a Avenida Brasília; 18,50 metros nos fundos, onde divide com a data nº 14; medindo 34,00 metros de um lado, onde divide com a data nº 19, e medindo 26,00 metros de outro lado, onde divide com a data nº 17-B".- Origem:- Transcrição nº 1.212, da Serventia de Registro de Imóveis da cidade de Goioerê-PR.- Memorial descritivo elaborado pelo engenheiro agrônomo, Eliezer Oliveira da Silva, CREA-PR 138171-D.- Proprietária:- **ORGANIZAÇÃO MARILUZ LIMITADA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº 76.353.804/0001-36, com sede à Av. Marília, s/nº, na cidade de Mariluz, desta Comarca. Dou fé. Eu, (Rodrigo Menon Gondo) Escrevente Substituto.-

R. 01 - 17.688 - Protoc. 82.427 - Data 20/02/2015 - Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 06 de janeiro de 2005, na Serventia de Notas da cidade de Moreira Sales, Comarca de Goioerê-PR., Lº 67/N, fls. 186/187, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **CARLOS ALBERTO CAMPOS**, CI. 3.934.229-5-PR., e CPF. 562.173.159-04, comerciante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77, com **Gezebel Nunes de Almeida Campos**, CI. 4.258.131-3-PR., e CPF. 588.195.259-68, comerciante, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Presidente Epitácio Pessoa, 2004, centro, na cidade de Mariluz, desta Comarca, por compra feita de Organização Mariluz Limitada., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.353.804/0001-36, com sede à Av. Marília, s/nº, na cidade de Mariluz, desta Comarca, neste ato representada por seu procurador, Julio Alexandre de Castro, pelo preço de R$ 2.293,86 (dois mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e seis centavos) sem condições.- Anuente concordante: Maria Eurides Soares, CI. 464.242-MS., e CPF, 489.105.891-91, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Av. Marília, na cidade de Mariluz, desta Comarca.- ITBI - nº 024/2005, R$ 45,88, expedida pela Pref. Munic. de Mariluz-PR., e recolhido em 22/02/2005, conf. comprov. arquivado.- Certidão Negativa nº 9094/2015, expedida pela Pref. Munic. de Mariluz-PR., em 12/02/2015, arquivada.- Certidão Negativa de Débitos - CND, conf. consta da escritura.- Emitida a DOI por este Serviço Registral.- Funrejus - R$ 4,59, recolhido, conf. comprov. arquivada.- Escritura registrada em 20/02/2015.- Custas:- 1260 VRC, corresp. a R$ 210,42.- Dou fé. Eu, (Rodrigo Menon Gondo) Escrevente Substituto.-

R. 02 - 17.688 - Protoc. 82.661 - Data 24/03/2015 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB Nº. B52030244-1.- Credor:- Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Vale do Piquiri ABCD - SICREDI - Vale do Piquiri ABCD PR/SP., ag. em Moreira Sales-Pr.- Devedor:- Carlos Alberto Campos, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado em Mariluz-Pr.- Avalista:- Não há.- Interveniente Garantidora:- Gezebel Nunes de Almeida Campo.- Data e lugar da emissão:- 19 de Março de 2.015, em Moreira Sales-Pr.- Valor:- Crédito no valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais).- Juros e demais encargos:- Os constantes da cédula.- Data e praça de pagamento:- 20 de Março de 2.016, em Moreira Sales-Pr.- Característicos:- **O Devedor dá em Alienação Fiduciária**, o imóvel

segue no verso

PARA FINS DE CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: GABRIELA PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.667.879-** DATA: 20/07/2023 09:56:45 - VALOR: R$ 13,79

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: PJDGD DL9ZB ZX662 TKXWY

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: PJSS5 6CK72 QEYWU JNDZR