

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4153 – 06/2025

Descrição: LOTE URBANO Nº 06 DA QUADRA 13 DO
LOTEAMENTO JARDIM ELDORADO COM ÁREA DE
528,00M² SEM BENFEITORIAS – BAIRRO BOA VISTA -
PONTA GROSSA/PR – MATRÍCULA Nº 1.935

Autos: 0016951-30.2019.8.16.0019



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº 06, quadra 13 do loteamento Jardim Eldorado, com área de 528,00m² sem benfeitorias. Situado na Rua Ivone Hilgemberg Guimarães, Boa Vista, Ponta Grossa/PR. Matrícula nº 1.935.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 161.000,00

(Cento e sessenta e um mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e





coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 06 da Quadra 13, com área de terreno total de 528,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua Ivone Hilgemberg Guimarães, Bairro: Boa Vista, Ponta Grossa/PR.

Número da Matrícula: Nº 1.935 – 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTA GROSSA

Inscrição Imobiliária: Nº 08.4.33.65.0163.000

Localização: Latitude: 25° 3'13.19"S / Longitude: 50°10'49.55"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ponta Grossa é um município brasileiro do estado do Paraná, do qual é o quarto mais populoso, com 372 562 habitantes, conforme estimativa do IBGE publicada em 2024.

Conta com a nona maior população do Sul do Brasil e a septuagésima sexta do país. Localizado no Segundo Planalto Paranaense, é o núcleo dos Campos Gerais do Paraná, que tem uma população superior a 1 100 000 habitantes (IBGE/2014) e o maior parque industrial do interior do estado. Com uma área é 2 054,732 km², Ponta Grossa é conhecida como Princesa dos Campos e Capital Cívica do Paraná, além de receber o título de Capital Paranaense da Cerveja.

A distância rodoviária até Curitiba, capital administrativa estadual, é de 103 quilômetros, e de Brasília, capital federal, é de 1 320 quilômetros.

4.1 Praças e espaços públicos de lazer

Ponta Grossa conta com um Parque Ambiental que possui pista de caminhada, pista de skate, quadras poliesportivas e área para crianças. A Praça Barão do Rio Branco é localizada no centro da cidade, possuindo um chafariz e área de lazer para





crianças. A população também pode desfrutar do Parque Margherita Masini, que é uma antiga pedreira.

4.2 Transporte

Ponta Grossa é o principal entroncamento rodoferroviário do estado do Paraná, de onde partem rodovias e ferrovias para todas as regiões - além do potencial aquaviário inexplorado. O município é cortado pelas rodovias BR-376 (ligando a Curitiba e ao Norte do Paraná - Apucarana), BR-373 (ligando a Prudentópolis e a BR-277) e PR-151 (ligando a Piraí do Sul e a divisa com São Paulo).

Ponta Grossa	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
<u>Apelido(s)</u>	"Princesa dos Campos"
<u>Gentílico</u>	<i>ponta-grossense, princesino</i>
Localização	
 Localização de Ponta Grossa no Paraná	





Ponta Grossa - Localização de Ponta Grossa no Brasil

<u>Coordenadas</u>	25° 05' 42" S 50° 09' 43" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Municípios limítrofes</u>	Campo Largo, Carambeí, Castro, Ipiranga, Palmeira, Teixeira Soares e Tibagi
<u>Distância até a capital</u>	103 km
História	
<u>Fundação</u>	15 de setembro de 1823 (201 anos)
<u>Aniversário</u>	15 de setembro
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Elizabeth Silveira Schmidt (União Brasil, 2025 – 2028)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	2.054,732 km ²
<u>População total (estimativa populacional — IBGE/2022)</u>	358.562 hab.
<u>Posição</u>	PR: 4º
<u>Densidade</u>	172,9 hab./km ²
<u>Clima</u>	subtropical (Cfb)
<u>Altitude</u>	975 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,763 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	PR: 13º
<u>PIB (IBGE/2018)</u>	R\$ 15 054 022,27 mil
<u>PIB per capita (IBGE/2018)</u>	R\$ 43 253,34





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote de terreno n° 6 (seis), da quadra n° 13 (treze), quadrante N-O, situado no Jardim Eldorado, Bairro da Boa Vista, distante 33,00 metros da Avenida I, medindo 16,00 metros de frente para a Rua C, lado ímpar, por 33,00 metros, da frente ao fundo, em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o lote n° 7, do lado esquerdo, com os lotes n° 1 e 2, e de fundo, com o lote n° 5, com a área total de 528,00 metros quadrados..”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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





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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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





8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 160.601,76 (Cento e sessenta mil, seiscentos e um reais e setenta e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 161.000,00 (Cento e sessenta e um mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 16 de junho de 2025.

Adalberto Scherer



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 256.000,00	600,00	R\$ 426,67	Rua Pedro Mezzomo - Boa Vista	https://www.tavarnaroconsultoria.com.br/comprar/Ponta-Grossa/Terreno/Padrao/Boa-Vista/11196
2	R\$ 150.000,00	801,90	R\$ 187,06	Rua José Dechandt - Boa Vista	https://www.torreblanca.com.br/imovel/terreno/venda/ponta-grossa/pr/boa-vista/TE0415_TB
3	R\$ 150.000,00	600,00	R\$ 250,00	Rua Doutor Michel Namur - Boa Vista	https://www.torreblanca.com.br/imovel/terreno/venda/ponta-grossa/pr/boa-vista/TE0784_TB
4	R\$ 180.000,00	437,42	R\$411,50	Rua Centenário do Sul, 703 - Boa Vista	https://madolimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-437m2-boa-vista-ponta-grossa-pr-id-1263
5	R\$ 190.000,00	520,00	R\$ 365,38	Rua Jose Pedro Silveira Godoy Gomes - Boa Vista	https://www.adquiraimoveis.net/imovel/terreno/venda/ponta-grossa/pr/boa-vista/TE1278_IMBADQ
6	R\$ 200.000,00	462,00	R\$ 432,90	Rua Aurora Ribas Dropa - Boa Vista	https://www.adquiraimoveis.net/imovel/terreno/venda/ponta-grossa/pr/boa-vista/TE1422_IMBADQ



KRON
LEILÕES



ANEXO

GOOGLE EARTH

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLZ8 ER86U 7U3ZY RUMD3

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 TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLZ8 ER86U 7U3ZY RUMD3



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 06 quadra 13

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Ivone Hilgemberg Guimarães

Nº:

Complemento:

Bairro: Boa Vista

Cidade: Ponta Grossa

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	256.000,00	600,00	426,67	1,00	1,03	0,90	395,52
2	150.000,00	801,90	187,06	0,99	1,05	0,90	175,00
3	150.000,00	600,00	250,00	0,98	1,03	0,90	227,12
4	180.000,00	437,42	411,50	0,95	0,95	0,90	334,24
5	190.000,00	520,00	365,38	0,97	1,00	0,90	318,98
6	200.000,00	462,00	432,90	0,99	0,97	0,90	374,14

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	175,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	395,52
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.825,00
Amplitude total (R\$/m2):	220,52
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	55,13
Média aritmética (R\$/m2):	304,17
Mediana (R\$/m2):	326,61
Desvio médio (R\$/m2):	68,739734
Desvio padrão (R\$/m2):	86,008358
Variância (R\$/m2) ^ 2:	7.397,437606

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.



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") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5018

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0621

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 (%) = 28,28



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 252,34$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 304,17$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 355,99$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 17,04$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 17,04$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 258,54$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 304,17$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 349,79$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 528,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 304,17$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 160.601,76$$

cento e sessenta mil, seiscentos e um reais e setenta e seis centavos

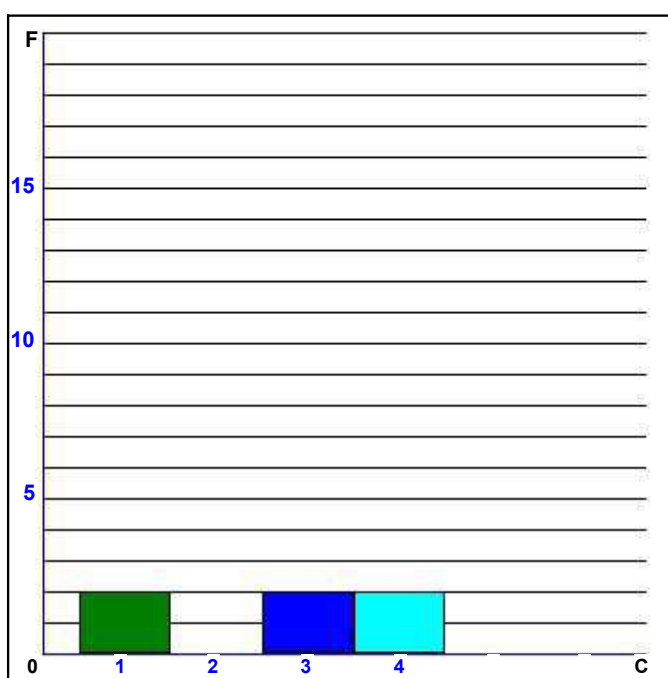
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

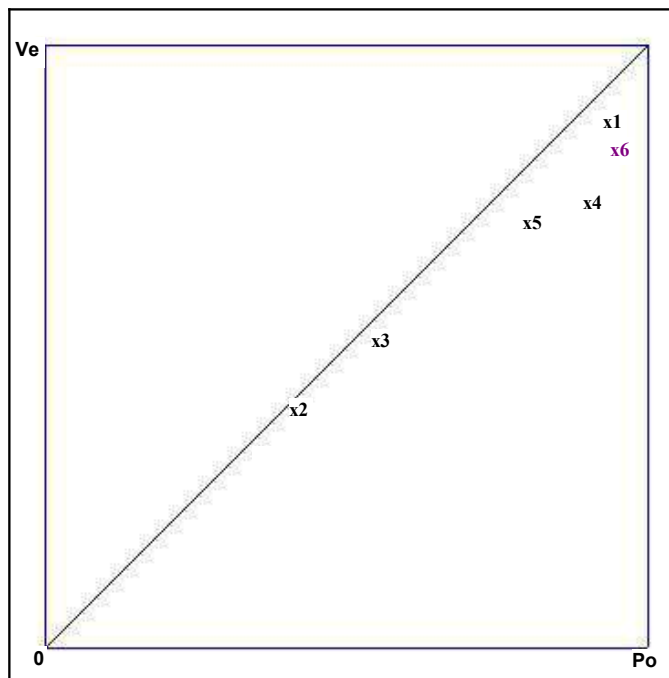


Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	175,00	230,13	2
2	230,13	285,26	0
3	285,26	340,39	2
4	340,39	395,52	2



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

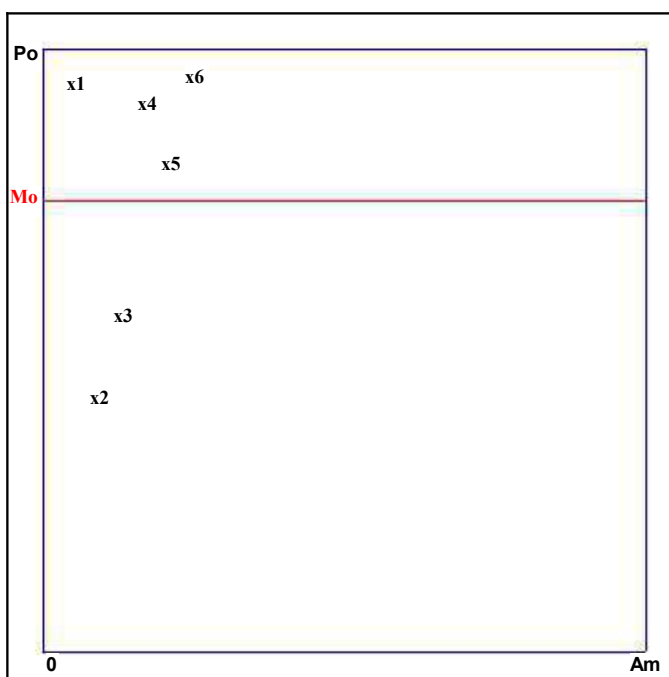


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	426,67	395,52	0,93
2 -	187,06	175,00	0,94
3 -	250,00	227,12	0,91
4 -	411,50	334,24	0,81
5 -	365,38	318,98	0,87
6 -	432,90	374,14	0,86



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 345,59

Po = Preços observados.

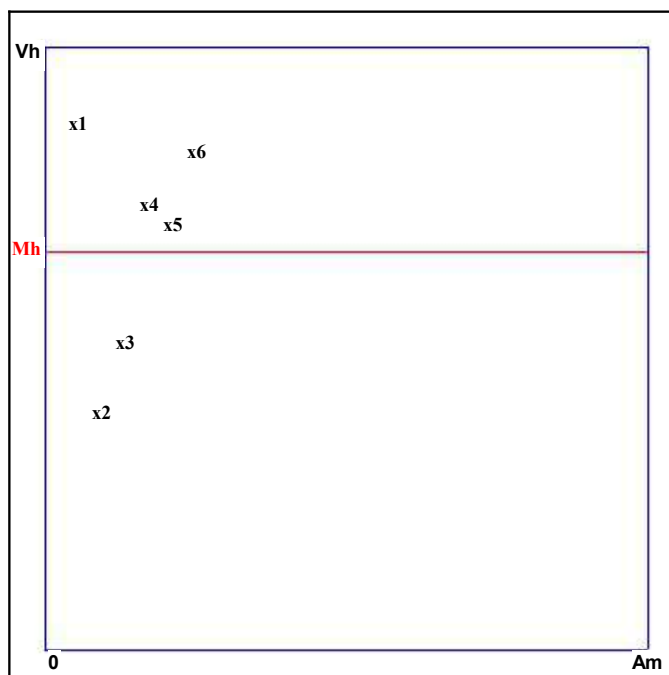
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	426,67	81,081	23,46
2 -	187,06	158,529	45,87
3 -	250,00	95,585	27,66
4 -	411,50	65,919	19,07
5 -	365,38	19,799	5,73
6 -	432,90	87,315	25,27



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 304,17

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	395,52	91,353	30,03
2 -	175,00	129,167	42,47
3 -	227,12	77,052	25,33
4 -	334,24	30,077	9,89
5 -	318,98	14,814	4,87
6 -	374,14	69,976	23,01

Data: 13/06/2025

Adalberto Scherer



KRON
LEILÕES



ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLZ8 ER86U 7U3ZY RUMD3

KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLZ8 ER86U 7U3ZY RUMD3





REGISTRO GERAL	FICHA 1.935 - 01
MATRÍCULA nº 1.935	RUBRICA <i>luz</i>

IMÓVEL: Lote de terreno nº 6 (seis), da quadra nº 13 (treze), quadrante N-O, situado no Jardim Eldorado, Bairro da Boa Vista, distante 33,00 metros da Avenida I, medindo 16,00 metros de frente para a Rua C, lado ímpar, por 33,00 metros, da frente ao fundo, em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o lote nº 7, do lado esquerdo, com os lotes nº 1 e 2, e de fundo, com o lote nº 5, com a área total de 528,00 metros quadrados.

INDICAÇÃO CADASTRAL: 08.4.33.65.0163.000.

PROPRIETÁRIA: BUTURI TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA. (CNPJ-80.220.627/0001-97), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Lídia Scheidth Curi, 255, Bairro Boa Vista, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-24.472, Registro Geral, de 11 de janeiro de 1988, do 1º Serviço de Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. Ponta Grossa, 11 de janeiro de 2010. (a) *luz* (Vânia Mara de Oliveira Silva – Oficial Designada).

R-1-1.935 – Prot. 3.339, L. 1, em 18-12-2009 – **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL** – Buturi Transportes Rodoviários Ltda., já qualificada, representada por Rosalina Rogalla Buturi (CI-RG-192.869-SSP-PR e CPF-MF-441.259.929-91) e Adjair Fernando Buturi (CI-RG-753.716-SSP-PR e CPF-MF-192.474.439-20), integralizou, com o imóvel desta o capital social da **Buturi Veículos Rodoviários Ltda.** (CNPJ-10.396.962/0001-65), sediada na Rua Lídia Scheidth Curi, 225, sala 3, Bairro Boa Vista, nesta cidade, representada por Rosalina Rogalla Buturi, já identificada, Marcia Rosa Cequinel Buturi (CI-RG-3.384.225-2-SSP-PR e CPF-MF-034.818.579-00), Adjair Fernando Buturi, já identificado, Rosana Aparecida Buturi Machado (CI-RG-3.122.934-SSP-PR e CPF-MF-443.125.639-34) e Maria Ines Buturi Trierweiler (CI-RG-869.800-7-SSP-PR e CPF-MF-339.373.469-53), conforme requerimento e segunda alteração e consolidação do contrato social, datada de 28 de novembro de 2008, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20085338141, em 22 de janeiro de 2009, pelo valor de R\$ 1,00 (um real); e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (ITBI – isento – IPTU/09 s/R\$ 2.727,79 – FUNREJUS – isento conforme item 17 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/98 – Emitida a DOI (SRF) – Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros (SRFB) nº 284862009-14024050, de 8-10-09 – Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de 8-10-09 – Emolumentos: VRC 1.260 – R\$ 132,30). Arq. Em 11 de janeiro de 2010. (a) *luz* (Vânia Mara de Oliveira Silva – Oficial Designada).

R-2-1.935 – Prot. 15.328, L. 1-A, em 16-01-2012 – **COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA** – A Buturi Veículos Rodoviários Ltda., já qualificada e representada, vendeu o imóvel desta para **Buturi Transportes Rodoviários Ltda.**, já qualificada e representada, conforme escritura de compra e venda do Serviço Notarial e Registral do Distrito de PiriQUITOS, neste Município (L. 194-N, f. 21/22), em 9 de dezembro de 2011, pelo valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), pagos da seguinte forma: através de 40 (quarenta) notas promissórias no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), cada uma, vencendo-se a primeira em 20 de janeiro de 2012 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, servindo de quitação total do preço da venda o

SEGUE NO VERSO


MATRÍCULA
1.935


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSET XEYAD VBELH WDLUY


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P-JLZ8 ER86U 7U3ZY RUMD3




CONTINUAÇÃO

recibo passado no verso da última nota promissória ou recibo de quitação total firmado pelos vendedores ou por quem legalmente os represente, consoante cláusula resolutive expressa prevista no art. 474, do CC; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (ITBI - de 16-01-2012 - FUNREJUS - de 9-12-2011 - R\$ 70,00 - Emitida a DOI (SRF) - Consta da escritura a apresentação das certidões de feitos ajuizados e da certidão negativa de tributos municipais - Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros (SRFB) nº 335452011-14024050, de 3-10-2011 - Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União de 8-11-2011 - Emolumentos: VRC 4.312 - R\$ 607,99). Arq. Em 26 de janeiro de 2012. (a)  (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

AV-3-1.935 - Prot. 15.492, L. 1-A, em 26-01-2012 - **CONFRONTANTES** - O imóvel constante desta, de forma retangular, de frente para a **Rua Ivone Hilgenberg Guimarães**, antiga Rua C, distante **33,00 metros** da **Avenida Florindo Zampieri Filho**, antiga Avenida I, confronta, do lado direito, com o **lote nº 7**, de propriedade da Buturi Veículos Rodoviários Ltda., do lado esquerdo, com os **lotes nº 1**, de propriedade da Empreendimento Imobiliário Santa Anita Ltda., e **2**, de propriedade de Jorge Miguel Bardal, e de fundo, com o **lote nº 5**, de propriedade da Buturi Veículos Rodoviários Ltda., conforme requerimento e certidão municipal nº 106.223/2011 (Emolumentos: VRC 60 - R\$ 8,46). Arq. Em 26 de janeiro de 2012. Dou fé. (a)  (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

R-4-1.935 - Prot. 41.245, L. 1-D, em 2-2-2016 - **PENHORA** - A credora **E. Longhini Transportes Ltda** (CNPJ-10.282.623/0001-58), pessoa jurídica de direito privado, sediada em Maringá-PR, penhorou o imóvel, conforme termo de penhora datado de 22 de janeiro de 2016, extraído dos autos nº 0016509-46.2014.8.16.0017, da 6ª Vara Cível de Maringá-PR, pelo valor da dívida de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ficando o bem sob a guarda do depositário particular Buturi Transportes Rodoviários Ltda (Emolumentos: VRC 378 - R\$ 68,79 - FUNREJUS - de 16-2-2016 s/R\$ 11.383,79 - R\$ 22,77 englobado - corrigido pelo IGP-M de janeiro/2016). Arq. Em 23 de fevereiro de 2016. Dou fé. (a)  (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada)

R-5-1.935 - Prot. 42.970, L. 1-D, em 26-4-2016 - **PENHORA** - A credora **Livete Maria Tairarol Fochesato** (CPF-MF-650.401.630-53), brasileira, viúva, secretária, residente e domiciliada na Rua Governador Roberto Silveira, 876, Bairro Santa Catarina, em Caxias do Sul-RS, penhorou o imóvel, conforme certidão para registro de penhora datado de 10 de março de 2016, extraído dos autos de liquidação de sentença por Arbitramento - Fase de cumprimento de sentença nº 010/1.05.0011060-6, da 3ª Vara Cível de Caxias do Sul-PR, pelo valor da dívida de R\$ 9.915.194,39 (nove milhões, novecentos e quinze mil, cento e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos, englobado ao outros imóveis), atualizado até 23 de novembro de 2015, não figurando o nome do depositário (FUNREJUS - isento conforme item 10 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/98 - Emolumentos: justiça gratuita conforme determinação judicial). Arq. Em 3 de maio de 2016. Dou fé. (a)  (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

AV-6-1.935 - Prot. 56.400, L. 1-E, em 13-6-2018 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Fica indisponível o imóvel desta nos termos do art. 185-A, do Código Tributário Nacional, referente ao processo nº 16033200900109005 da 1ª Vara do Trabalho de

SEGUE NA FOLHA 2



3º REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PR

CLAYTON DE PAULA SANTOS
OLIVEIRA MATOS
Oficial de Registro Titular

Rua General Carneiro, 374 - Fone/Fax: (42) 3027-6787
E-mail: cartorio@3rpontagrossa.com.br

REGISTRO GERAL


FOLHA

02

MATRÍCULA Nº 1.935

RUBRICA



Curitiba-PR, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 201806.1316.00526210-IA-920 - Consulta CNIB - HASH nº 22a7.9159.0ee7.ee91.7039.7bc3.7de8.0e66.d20b.d17a (Emolumentos: VRC 630 - R\$ 121,59 - FUNREJUS - R\$ 30,40 - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 4 de julho de 2018. Dou fé. (a)  (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIFICO que esta fideicópia é
reprodução da matrícula de nº 1.935,
Registro Geral e seus lançamentos. Dou
Fé.

Em 12 de setembro de 2018
Assinado digitalmente.

E: VRC 75	R\$ 14,47
ISS	R\$ 0,30
Fadep	R\$ 0,75
Funrejus	R\$ 3,73
Busca	R\$ 0,57
Selo	R\$ 4,67
Total	R\$ 24,49

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº wuHLr.dZLu3.HW6ck, Controle: kLaLZ.QAc3u
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

1.935

MATRÍCULA

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: PJSET XEYAD VBEIH WDULY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLZ8 ER86U 7U3ZY RUMD3

