

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4156 – 06/2025

Descrição: LOTE URBANO Nº 20 DA QUADRA 20 DO
LOTEAMENTO JARDIM ESPLANADA COM ÁREA DE
495,00M² SEM BENFEITORIAS – BAIRRO BOA VISTA -
PONTA GROSSA/PR – MATRÍCULA Nº 1.938

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 20, quadra 20 do loteamento Jardim Esplanada, com área de 495,00m² sem benfeitorias. Situado na Rua Lydia Henneberg Fanchin, Boa Vista, Ponta Grossa/PR. Matrícula nº 1.938.

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\$ 155.000,00

(Cento e cinquenta e cinco 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 20 da Quadra 20, com área de terreno total de 495,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua Lydia Henneberg Fanchin, Bairro: Boa Vista, Ponta Grossa/PR.

Número da Matrícula: Nº 1.938 – 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTA GROSSA

Inscrição Imobiliária: Nº 08.4.34.89.0410.000

Localização: Latitude: 25° 3'10.99"S / Longitude: 50°10'9.51"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° 20 (vinte), da quadra n° 20 (vinte), quadrante N-O, situado no Jardim Esplanada, Bairro da Boa Vista, distante 22,00 metros da Rua G, medindo 22,00 metros de frente para a Rua R, lado ímpar, por 22,50 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° 19, do lado esquerdo, com o lote n° 21, e de fundo, com os lotes n° 18 e 22, com a área total de 495,00 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.

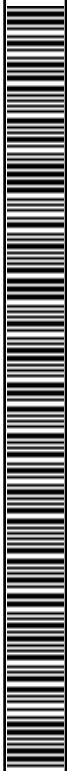
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 154.984,50 (Cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 155.000,00 (Cento e cinquenta e cinco 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

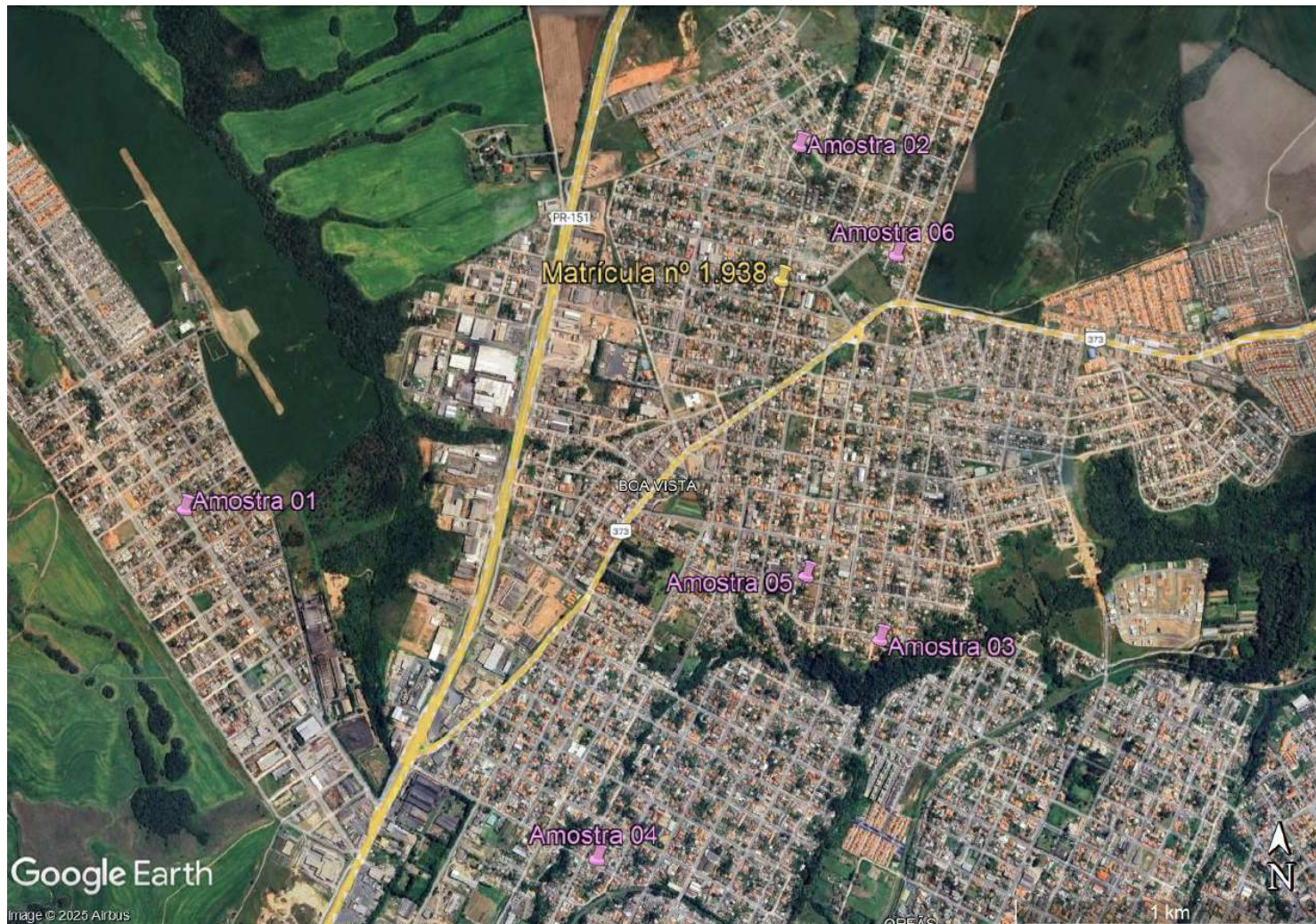


ANEXO

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: PJVLY W68RD UAGWH GMRQB

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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVLY W68RD UAGWH GMRQB



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 20 quadra 20

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Lydia Henneberg Fanchin

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	1,05	1,05	0,90	423,36
2	150.000,00	801,90	187,06	1,00	1,06	0,90	178,45
3	150.000,00	600,00	250,00	0,98	1,05	0,90	231,52
4	180.000,00	437,42	411,50	0,95	0,97	0,90	341,28
5	190.000,00	520,00	365,38	0,97	1,01	0,90	322,17
6	200.000,00	462,00	432,90	1,00	0,98	0,90	381,82

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):	178,45
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	423,36
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.878,61
Amplitude total (R\$/m2):	244,91
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	61,23
Média aritmética (R\$/m2):	313,10
Mediana (R\$/m2):	331,73
Desvio médio (R\$/m2):	72,075233
Desvio padrão (R\$/m2):	92,239545
Variância (R\$/m2) ^ 2:	8.508,133721

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 = 1,4598

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1954

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 (%) = 29,46



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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 257,52$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 313,10$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 368,68$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 17,75$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 17,75$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 266,14$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 313,10$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 360,07$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 495,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 313,10$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 154.984,50$$

cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos

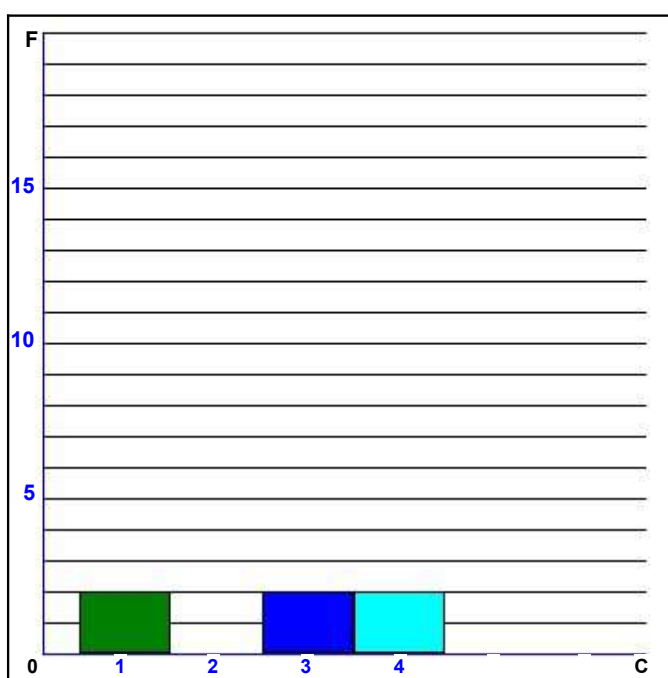
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

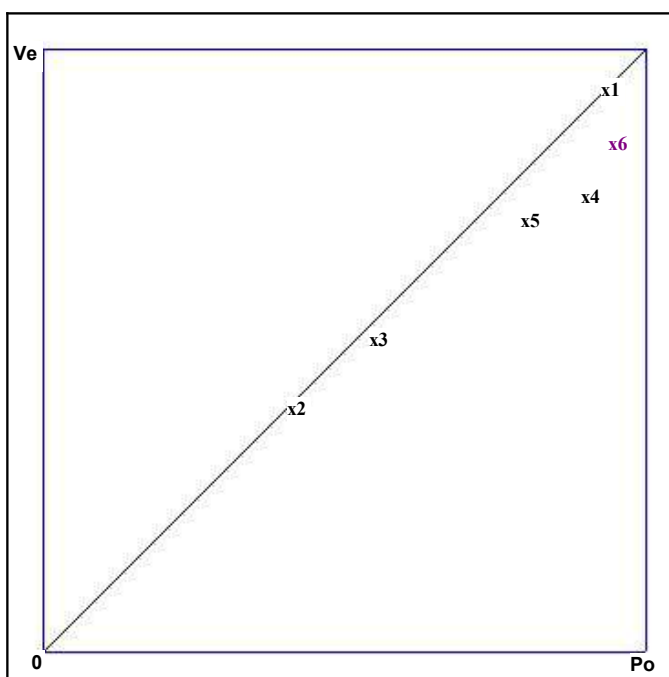


Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	178,45	239,68	2
2	239,68	300,91	0
3	300,91	362,13	2
4	362,13	423,36	2



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

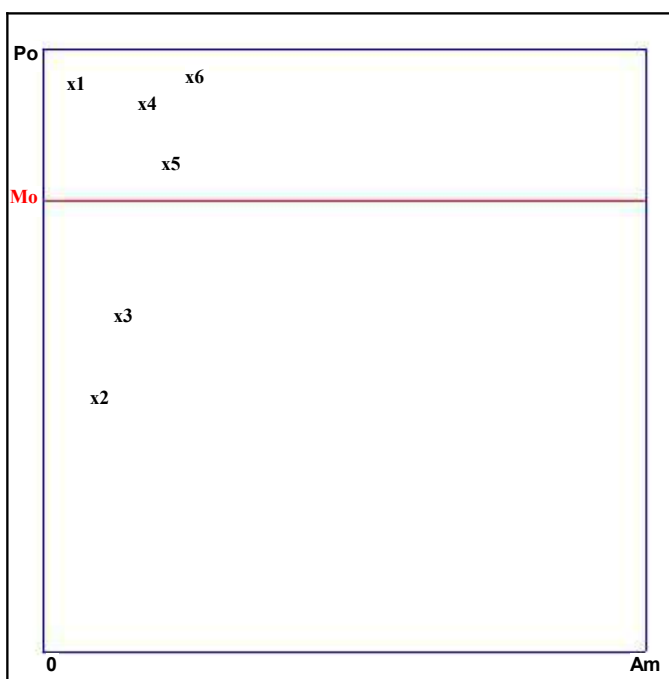


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	426,67	423,36	0,99
2 -	187,06	178,45	0,95
3 -	250,00	231,52	0,93
4 -	411,50	341,28	0,83
5 -	365,38	322,17	0,88
6 -	432,90	381,82	0,88



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.

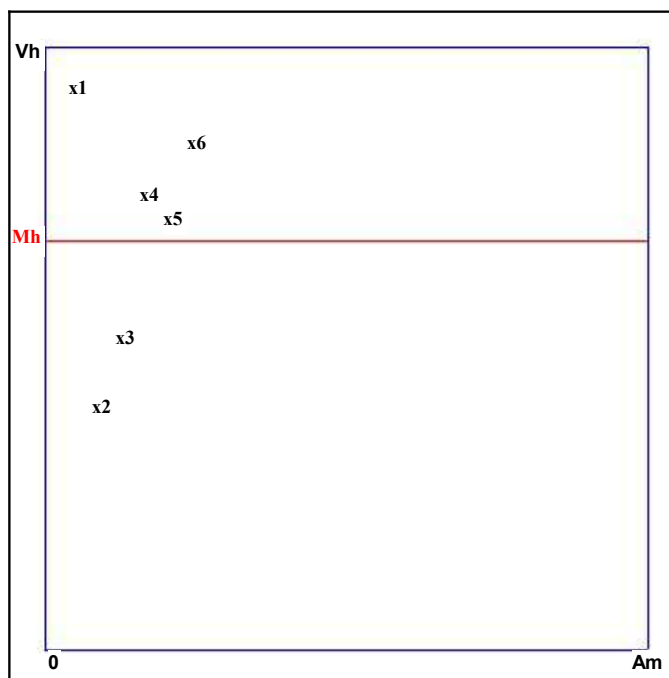
Do = Dispersão em relação a média.

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) = 313,10

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	423,36	110,259	35,22
2 -	178,45	134,650	43,01
3 -	231,52	81,576	26,05
4 -	341,28	28,180	9,00
5 -	322,17	9,070	2,90
6 -	381,82	68,717	21,95

Data: 16/06/2025

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: PJVLY W68RD UAGWH GMRQB

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: PJVLY W68RD UAGWH GMRQB





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PARANÁ

VÂNIA MARA DE OLIVEIRA SILVA
Oficial Designada

Rua Dr. Colares, 257 - Fone: (41) 3027-4419
84.010-010 - Ponta Grossa - Paraná
E-mail: 3registrodeimoveis@gmail.com

REGISTRO GERAL

FICHA

1.938 - 01

MATRÍCULA nº 1.938

RUBRICA

CNM 129429.2.0001938-69

IMÓVEL: Lote de terreno nº 20 (vinte), da quadra nº 20 (vinte), quadrante N-O, situado no Jardim Esplanada, Bairro da Boa Vista, distante 22,00 metros da Rua G, medindo 22,00 metros de frente para a Rua R, lado ímpar, por 22,50 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 19, do lado esquerdo, com o lote nº 21, e de fundo, com os lotes nº 18 e 22, com a área total de 495,00 metros quadrados.

INDICAÇÃO CADASTRAL: 08.4.34.89.0410.000.

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

REGISTRO ANTERIOR: R-3-21.424, Registro Geral, de 21 de dezembro de 1992, do 1º Serviço de Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. Ponta Grossa, 11 de janeiro de 2010. (a) (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

R-1-1.938 - 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-440.239.929-91) 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 Scheidt Curi, 225, sala 5, 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-339.373.459-53), 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\$ 867,00 (oitocentos e sessenta e sete reais); e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (**ITBI** - isento - **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) (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

AV-2-1.938 - Prot. 45.359, L. 1-D, em 9-9-2016 - **ALTERAÇÃO DE NOME DE FIRMA** - Fica alterado o nome da firma adquirente do imóvel desta, Buturi Veículos Rodoviários Ltda., no R-1-1.938, Registro Geral acima, para **BT Veículos Rodoviários S.A.** (CNPJ-10.396.962/0001-65), conforme requerimento, cópia autêntica da ata da terceira reunião de sócios para transformação de sociedade empresária limitada em sociedade anônima, registrada na junta comercial do Paraná sob nº 41300087237, em 20 de maio de 2013 e da certidão simplificada datada de 11 de agosto de 2016 (Emolumentos: VRC 315 - R\$ 57,33 - FUNREJUS - R\$ 14,33). Arq. Em 9 de setembro de 2016. (a) (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

SEGUIE NO VERSO

1.938

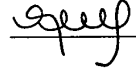
MATRÍCULA


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: P:JVLY W68RD UAGWH GMRQB

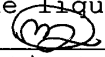


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

AV-3-1.938 – Prot. 45.359, L. 1-D, em 9-9-2016 – **ALTERAÇÃO DE NOME DE FIRMA** – Fica alterado o nome da firma adquirente do imóvel desta, BT Veículos Rodoviários S.A., no R-1-1.938, Registro Geral acima, para **BT Participações e Administração de Bens Móveis e Imóveis S.A. (CNPJ-10.396.962/0001-65)**, conforme requerimento, cópia autêntica do estatuto social, registrado na junta comercial do Paraná sob nº 41300087237, em 20 de maio de 2013 e da certidão simplificada datada de 11 de agosto de 2016 (Emolumentos: VRC 315 – R\$ 57,33 - FUNREJUS - R\$ 14,33). Arq. Em 9 de setembro de 2016. (a)  (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

R-4-1.938 – Prot. 44.915, L. 1-D, em 12-8-2016 – **COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA** – BT Participações e Administração de Bens Móveis e Imóveis S.A., já qualificada, representada por Maria Ines Buturi Trierweiler (CI-RG-869.800-7-SSP-PR e CPF-MF-339.373.469-53) e Rosana Aparecida Buturi Machado (CI-RG-3.122.934-0-SSP-PR e CPF-MF-443.125.639-34), vendeu o imóvel desta para **Transportes Buturi S.A. (CNPJ-10.424.431/0001-39)**, pessoa jurídica de direito privado, sediada na Avenida Visconde de Mauá, 3.360, sala 2, Bairro Colônia Dona Luiza, nesta cidade, representada por Rosana Aparecida Buturi Machado, já identificada, e Maria Inês Buturi Trierweiler, já identificada, conforme escritura pública de compra e venda com cláusula resolutiva expressa do Serviço Notarial e Registral do Distrito de Piriqitos, neste Município (L. 262-N (L. 45/46), em 6 de julho de 2016, pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), através de 40 (quarenta) notas promissórias, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), cada uma, vencendo-se a primeira em 20 de julho de 2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, servindo de quitação total a apresentação da última nota promissória devidamente quitada, ou recibo de quitação do valor total, consoante cláusula resolutiva expressa prevista no art. 474, do CC; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (ITBI – de 4-7-2016 s/R\$ 50.000,00 – FUNREJUS – de 4-7-2016 s/R\$ 50.000,00 – R\$ 100,00 – Emitida a DOI (SRF) – Consta da escritura a apresentação da certidão negativa de tributos municipais e da certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União (SRFB), de 6-9-2016 – Consulta CNIB – HASH nº 8fc9.5964.edea.db28.64c2.e32d.8639.04f0.3f1b.77d5 – Emolumentos: VRC 4.312 – R\$ 784,78). Arq. Em 9 de setembro de 2016. Dou fé. (a)  (Vânia Mara de Oliveira Silva – Oficial Designada).

AV-5-1.938 – Prot. 73.016, L. 1-H, em 26-10-2020 – **INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Fica indisponível o imóvel desta matrícula nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 0000042-17.2019.5.09.0678, da 3ª Vara do Trabalho local, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) – protocolo 202010.2610.01367245-IA-490 – Consulta CNIB – HASH nº b8ef.c104.a47a.bacc.cfd0.650c.32e8.be37.c738.6530 (Emolumentos: VRCExt. 630 – R\$ 121,59 – FUNREJUS – R\$ 30,40 – FUNDEP R\$ 6,08 – ISS R\$ 2,43 – despesas inclusas na conta de liquidação). Arq. Em 12 de novembro de 2020. Dou fé. (a)  (Jussara Maria dos Santos Wasilewski – Escrevente Substituta).

AV-6-1.938 – Prot. 82.447, L. 1-J, em 10-1-2022 – **INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Fica indisponível o imóvel desta matrícula, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00102108720195030147, da Vara do Trabalho de Três Corações-MG, conforme relatório de consulta da Central

SEGUE NA FOLHA 2

CNM 129429.2.0001938-69





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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@3ripontagrossa.com.br

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 1.938

FOLHA

02

RUBRICA

CNM 129429.2.0001938-69

Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 202201.1013.01963322-IA-330 - Consulta CNIB - HASH nº 4d61.05e9.e268.f257.2c43.61b8.83a3.87d1.20ea.5cea (Emolumentos: VRCExt. 630 - R\$ 154,98 - FUNREJUS - R\$ 38,74 - FUNDEP R\$ 7,75 - ISS R\$ 3,10 - SELO FUNARPEN 1426J.nfqPo.bEDYe-cfecD.ejsrs - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 13 de janeiro de 2022. Dou fé. (a) (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-7-1.938 - Prot. 86.096, L. 1-K, em 9-6-2022 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Fica indisponível o imóvel desta matrícula, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 10026420820175020468, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP-SP, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 202206.0817.02188260-IA-470 - Consulta CNIB - HASH nº b765.4a7a.17ff.33c9.d061.3159.8569.ab66.c3b2.3914 (Emolumentos: VRCExt. 630 - R\$ 154,98 - FUNREJUS - R\$ 38,74 - FUNDEP R\$ 7,75 - ISS R\$ 3,10 - SELO FUNARPEN 1426v.wTD5L.VYHNF-TjJc0.4is5w - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 24 de junho de 2022. Dou fé. (a) (Márcia Aparecida de Araújo - Escrevente).

AV-8-1.938 - Prot. 86.974, L. 1-K, em 12-7-2022 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Fica indisponível o imóvel desta matrícula, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00113750920185030147, da Vara do Trabalho de Três Corações - MG, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 202207.1212.02242306-IA-510 - Consulta CNIB - HASH nº 1b08.de82.de93.8e60.7647.e845.7536.1c46.5454.804f (Emolumentos: VRCExt. 630 - R\$ 154,98 - FUNREJUS - R\$ 38,74 - FUNDEP R\$ 7,75 - ISS R\$ 3,10 - SELO FUNARPEN 1426v.wTD5L.lywNf-Tjrd0.4is5H - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 27 de julho de 2022. Dou fé. (a) (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-9-1.938 - Prot. 96.043, L. 1-L, em 21-6-2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Fica indisponível o imóvel desta matrícula, nos termos da decisão proferida nos Autos do Processo nº 00003319820215090024, da 1ª Vara do Trabalho local, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 202306.2116.02769582-IA-031 - (Emolumentos: VRCExt. 630 - R\$ 154,98 - FUNREJUS - R\$ 38,74 - FUNDEP R\$ 7,75 - ISS R\$ 3,10 - SELO FUNARPEN SFRII.LJcFP.mLyT5-DvMTP.1426q - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 5 de julho de 2023. Dou fé. (a) (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-10-1.938 - Prot. 99.377, L. 1-M, em 11-10-2023 -

1.938

MATRÍCULA

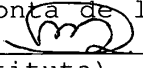
SEGUE NO VERSO




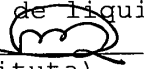


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Fica indisponível o imóvel desta matrícula, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00107506720215030147, da Vara do Trabalho de Três Corações-MG, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 202310.1111.02979593-IA-730 - (Emolumentos: VRCExt. 630 - R\$ 154,98 - FUNREJUS - R\$ 38,74 - FUNDEP R\$ 7,75 - ISS R\$ 3,10 - SELO FUNARPEN SFRII.vJETP.3CyQ9-TH3T4.1426q - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 26 de outubro de 2023. Dou fé. (a)  (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-11-1.938 - Prot. 107.158, L. 1-N, em 23-7-2024 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Fica indisponível o imóvel desta matrícula, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 0000707-62.2021.5.09.0678, da 3ª Vara do Trabalho local, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 202407.2217.03461997-IA-470 (Emolumentos: VRCExt. 630 - R\$ 174,51 - FUNREJUS - R\$ 43,63 - FUNDEP R\$ 8,73 - ISS R\$ 3,49 - SELO FUNARPEN SFRII.MJt5P.FxIs8-aLrML.1426q - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 8 de agosto de 2024. Dou fé. (a)  (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-12-1.938 - Prot. 112.887, L. 1-0, em 10-2-2025 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Fica indisponível o imóvel desta matrícula, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00169513020198160019, da 1ª Vara Cível local, conforme relatório de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) - protocolo 202502.0715.03827368-IA-321 (Emolumentos: VRCExt. 630 - R\$ 174,51 - FUNREJUS - R\$ 43,63 - FUNDEP R\$ 8,73 - ISS R\$ 3,49 - SELO FUNARPEN SFRII.LJAbP.muIbF-TLoMz.1426q - despesas incluídas na conta de liquidação). Arq. Em 26 de fevereiro de 2025. Dou fé. (a)  (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

CNM 129429.2.0001938-69 | www.onr.gov.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

