



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.063 – 03/2023

APARTAMENTO Nº 8, COM ÁREA ÚTIL DE 264,67M<sup>2</sup>,  
E ÁREA TOTAL DE 289,58M<sup>2</sup>, NO 8º ANDAR DO  
EDIFÍCIO CARVALHAES, SITUADO NA RUA DR.  
COLARES Nº562, NA CIDADE DE  
PONTA GROSSA-PR/MATRÍCULA 3.081

AUTOS: 0039085-85.2018.8.16.0019



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>20</b>

### **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:** Apartamento nº 8, com área útil de 264,67m<sup>2</sup>, e área total de 289,58m<sup>2</sup>, com uma vaga dupla de garagem, o imóvel se encontra no 8º andar do edifício Carvalhaes, situado na Rua Dr. Colares nº562, na cidade de Ponta Grossa-PR/matrícula 3.081.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** Março de 2023

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 860.000,00**

**(Oitocentos e sessenta 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.

Vale ressaltar que o avaliador esteve no local dia de março de 2023, e foi acompanhado pelo Sra. Hindra Batista Rosas a qual é síndica do edifício, registrando as fotografias do imóvel, e de suas áreas comuns.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

#### **2.4 Normativas**

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

### **3 OBJETO**

#### **3.1 Tipo do bem**

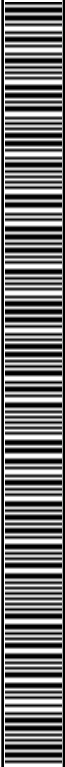
Imóvel Urbano – Apartamento.

#### **3.2 Descrição técnica do bem**

Apartamento nº 08, no oitavo andar, com área de útil de 264,67m<sup>2</sup>, e área construída total de 289,58, localizado na Rua Dr. Colares, N°562, Bairro: Centro, Ponta Grossa/PR.

Número da Matrícula: N° 3.081 – 1° Circunscrição, Registro de imóveis de Ponta Grossa.

Localização: Latitude: 25° 5'45.02"S/ Longitude: 50° 9'41.30"O





#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ponta Grossa é um município brasileiro do estado do Paraná, do qual é o quarto mais populoso, com 351.736 habitantes, conforme estimativa do IBGE publicada em 2019.

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. É conhecida como Princesa dos Campos e Capital Cívica do Paraná.

A distância rodoviária até Curitiba, capital administrativa estadual, é de 103 quilômetros, e de Brasília, capital federal, é de 1.320 quilômetros.

Com uma área é 2 054,732 km<sup>2</sup>, Ponta Grossa conta com a nona maior população do Sul do Brasil e a septuagésima sexta do país.

##### Hidrografia

O município de Ponta Grossa está inserido quase que integralmente na bacia hidrográfica do Rio Tibagi que nasce em seu território, se orienta para o Norte, e depois de atravessar diversos municípios, faz foz no Rio Paranapanema na divisa com o Estado de São Paulo. Desta bacia hidrográfica, os rios mais próximos à cidade são o Rio Verde, o Rio São Jorge, o Rio Botuquara e o Rio Pitanguí (que abastece a cidade) no qual se situa a barragem dos Alagados.

No extremo Nordeste do município, uma pequena parte do território está inserida na bacia hidrográfica do Rio Ribeira que, ao contrário do Rio Tibagi, orienta-se para o Leste e faz foz no Oceano Atlântico.

##### Clima

Na classificação climática de Koppen-Geiger possui um clima do tipo Cfb (mesotérmico) equivalente na Classificação climática de Strahler como subtropical úmido com verões moderadamente quentes e invernos relativamente frios na maior parte do município, não possuindo uma considerável amplitude térmica anual (contudo ainda maior se comparada a Curitiba) devido a ação moderadora do Oceano Atlântico que está a 180 km de distância combinado com a hipsometria planáltica (entre 700 a 1000 m), o que não permite recair num clima subtropical do tipo Cfa (temperatura média do mês mais quente acima de 22 °C), embora ocorra no extremo leste do município nas planícies da nascente do Rio Ribeira, aonde a altitude é consideravelmente menor que a média para Ponta Grossa. Temperaturas extremas não são comuns, mas as ondas de calor com temperaturas acima de 30 °C podem ocorrer (entre janeiro e fevereiro a probabilidade é de 20%), associado com a formação de ilhas de calor principalmente no Centro e no Santa Paula, em parte contribuída a baixa arborização urbana. Com uma direção predominante de ventos a nordeste com desvio para leste.

Os meses de verão vão de dezembro a março e tendem a ser mais úmidos devido a ascendência das correntes convectivas, sendo o mês de fevereiro responsável pelos maiores registrados de precipitação média mensal com 177 mm, e os meses de





inverno vão de junho a setembro, muito embora as temperaturas amenas podem aparecer precocemente entre abril e maio. O período invernal tende a ser mais seco devido o avanço das massas polares que originam na Antártica e sul da América do Sul, as chuvas que ocorrem nesta época muitas vezes são devido a passagem da frente fria em que o ar mais aquecido da Massa Tropical Atlântica (mTa) entrando em contato com a massa de ar continental Polar (cP) tende a se elevar provocando precipitações em toda a faixa frontal, sendo agosto o mês mais árido com 83 mm de precipitação média mensal, com uma pluviosidade média anual de 1495 mm, a maior quantidade acumulada de chuva ocorre nas porções elevadas do Distrito de Itaiacoca, assim como acontece nas demais localidades ao longo da Escarpa Devoniana, em geral com uma sobrecarga de 100 mm anuais por funcionar como uma barreira orográfica, ainda que a área urbana da cidade e as porções ocidentais e sul da cidade estão à sotavento do escarpamento o que favorece ainda mais a ser mais seco. A temperatura média anual é de 17,5 °C, o mês mais quente é janeiro em média 21,4 °C e o mês mais frio é julho em média 13,7 °C, sendo que a variação anual é de 7,7 °C.<sup>[17][18]</sup>

Temperatura do ar abaixo de 0 °C tende a ocorrer ao menos uma vez ao ano, salvo em algumas exceções de adversidades climáticas. Entre os meses de junho e julho há uma chance de mais de 18% das temperaturas caírem abaixo dos 5 °C. Para o ano de 2016, o número de horas de frio abaixo de 7,2 °C foram 250 horas e menor que 13 °C somam 1179 horas. As geadas são típicas no inverno e ocorrem em quase em todos os anos, assim como em grande parte do centro-sul do estado. Havendo em média entorno de 3 a 5 vezes ao ano, sobretudo em áreas elevadas e nos fundos de vale. A neve é um evento raro e não há registros históricos de acumulação em superfície, mesmo eventual é marcado com algumas passagens ao longo de um século, a última ocorrência em 23 de julho de 2013, inicialmente por volta das 6h30 da manhã com uma chuva congelada, e depois às 7 horas tem-se apontado os primeiros flocos, alguns bairros como Boa Vista durou pelo menos 30 minutos, muito embora de fraca intensidade. Outros anos registrados foram 1975 e 1981.<sup>[19][20][21][22][23]</sup>

Os vales e os cursos d'água influenciam no clima urbano devido divergir na insolação, umidade relativa e ventos alterando as condições termohigrométricas. Sendo que as maiores declividades são encontradas entre oeste e sul, chegando em alguns casos a 49%, resultando em um maior aquecimento da superfície e do ar, e por isto as porções orientais de Ponta Grossa tendem a apresentar temperaturas mais amenas. Portanto o relevo acidentado pautado sobretudo na exposição das vertentes e suas declividades em sua quantidade considerável são importantes para as diferenciações climáticas que nela ocorrem.<sup>[24]</sup>

Segundo dados do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), referentes ao período de 1961 a 1973 (até 28 de fevereiro), a menor temperatura registrada em Ponta Grossa foi de -5,7 °C em 9 de junho de 1967, e a maior atingiu 34,7 °C em 3 de novembro de 1968.<sup>[25]</sup> O maior acumulado de precipitação em 24 horas foi de





130,5 mm em 13 de fevereiro de 1966. Outros grandes acumulados foram 110,9 mm em 6 de maio de 1970 e 100 mm em 4 de julho de 1965.<sup>[26]</sup> O menor índice de umidade relativa do ar foi registrado na tarde de 9 de junho de 1967, de 14%.<sup>[27]</sup>

Para os dados da estação meteorológica pertence ao Instituto Agrônômico do Paraná (IAPAR) que funcionou de 1954-2001 a menor temperatura do ar registrada ocorreu em julho de 1975, aonde registrou -6,0 °C e a máxima temperatura do ar foi 36,2 °C em janeiro de 1958, com uma média de velocidade anual do vento de 5,5 metros/segundo, constando 2115 horas anuais de sol, registrando acima de 190 horas em julho, agosto e novembro, meses com maior número de horas e um total de 930 mm de evaporação anual, com valores maiores entre novembro e dezembro, correspondendo cerca de 20% dos doze meses.<sup>[28]</sup>

#### Economia



Rua Augusto Ribas, região central de Ponta Grossa.

A economia de Ponta Grossa teve três grandes impulsos durante o século XX. O primeiro em meados de 1900, com a instalação da ferrovia, o segundo na década de 1970, com a instalação de grandes indústrias da área alimentícia e moageira, e o terceiro na segunda metade da década de 1990, com a instalação de grandes empresas nacionais do setor logístico e produção, além de investimentos de grandes redes do setor de serviços.

O município está próximo de São Paulo e Curitiba, além de ser ponto de passagem para a exportação de produtos pelo Porto de Paranaguá e pelo Corredor do Mercosul, rodovia que liga o Sudeste do Brasil aos países do Mercosul. É o quarto exportador paranaense e a décimo do Sul, em especial, para o Japão e a Europa.



Palladium Shopping Center de Ponta Grossa.





### Setor terciário

O processo de industrialização aconteceu entre 1975 e 2005, impulsionado pela boa infraestrutura de transporte, mão-de-obra qualificada e barata, com a presença da Universidade Estadual de Ponta Grossa (UEPG) e, a partir de 1991, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), além de faculdades particulares. A posição geográfica estratégica garante a proximidade para o transporte para portos de Paranaguá e de Santos, aeroporto de Curitiba e países vizinhos, como Argentina e Paraguai. Ponta Grossa consolidou-se como uma importante cidade polo, com uma alta demanda de prestação de serviços e um comércio diversificado.

Ponta Grossa conta com diversos atrativos naturais no interior do município, com espaços para a prática de esportes radicais, caminhadas e o contato com a natureza. No centro da cidade, o destaque é sua arquitetura histórica. Há ainda inúmeros eventos anuais que contam com público expressivo.<sup>[39]</sup>

O acesso ao município se dá pelas rodovias duplicadas BR-376 (ligação do Porto de Paranaguá ao Norte e Noroeste paranaense, assim como ligando o estado com São Paulo e Mato Grosso) e BR-277 (acesso às regiões Oeste e Sudoeste do Paraná), além da PR-151 (ligação Ponta Grossa - Itararé) e a Transbrasiliana. O município conta com moderna rodoviária, inaugurada em 2008, e é servida com voos regulares pelo Aeroporto Municipal Santana.

### Infraestrutura



Prédio da antiga estação ferroviária de Ponta Grossa.

### 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 pela 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).





#### Urbano

O transporte urbano da cidade é baseado no sistema denominado de Tronco-alimentador, que consiste em linhas alimentadoras e principais interligadas pelos quatro terminais urbanos (Central, Nova Rússia, Oficinas e Uvaranas). A concessionária atual de todas as linhas é a Viação Campos Gerais (VCG).

#### Aéreo

Em Ponta Grossa há o Aeroporto Santana, em processo de ampliação e modernização, que conta com voos diários para Campinas e São Paulo, pelas empresas Azul Linhas Aéreas e VoePass.

#### Terminal rodoviário

O Terminal Rodoviário Intermunicipal de Ponta Grossa têm 3,4 mil metros quadrados, recebe cerca de 30 mil passageiros por mês, que são atendidas por vinte

Ponta Grossa
Município do Brasil

Símbolos



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



Bandeira



Brasão de  
armas

Hino

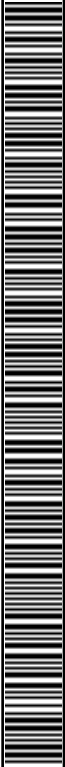
Apelido(s) "Princesa dos Campos"

Gentílico ponta-grossense, princesino

Localização



Localização de Ponta Grossa no Paraná





Ponta Grossa

Localização de Ponta Grossa no Brasil

Mapa de Ponta Grossa

Coordenadas 25° 05' 42" S 50° 09' 43" O

País Brasil

Unidade federativa Paraná

Municípios limítrofes Campo Largo, Carambeí, Castro, Ipiranga, Palmeira, Teixeira Soares e Tibagi





Distância a capital	até	103 km
História		
Fundação		15 de setembro de 1823 (196 anos)
Aniversário		15 de Setembro
Administração		
Prefeito(a)		Marcelo Rangel (PSDB, 2017 – 2020)
Características geográficas		
Área total		2 054,732 km <sup>2</sup>
População total (estimativa populacional IBGE/2019 <sup>[4]</sup> )	—	351 736 hab.
Posição		PR: 4º
Densidade		171,2 hab./km <sup>2</sup>
Clima		subtropical (Cfb)





Altitude	975 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010 <sup>[5]</sup> )	0,763 — alto
Posição	PR: 13º
PIB (IBGE/2014 <sup>[6]</sup> )	R\$ 11 598 000 mil
Posição	Lista de municípios do Brasil por PIB
PIB per capita (IBGE/2017 <sup>[6]</sup> )	R\$ 34 670,00
Outras informações	
Padroeiro(a)	Nossa Senhora Sant`Ana

## 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:

*“IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Um apartamento nº 8(oito), do Bloco Único Tipo "8", no 8(oitavo) andar, do Edifício Carvalhaes, situado nesta cidade, a rua Dr. Colares nº 562, com a área útil. da 264,67 me2 (AU);área construída (AC) de 289,581m82; área comum (AP) de 67,76 ms2 e a respectiva fração ideal de (P..Com.Aptº) de- 36,663685; Garagens de (AG) de 53,27 ms2 e respectiva fração ideal de solo de 5,46558, totalizando assim a área correspondente (AC+AP+ AG) de 410,61 ms2 e a respectiva fração ideal de solo correspondente de 42,1292 ou quota de 0,0810176 ms2, no terreno urbano, situado na quadra nº 24 (vinte e quatro), Quadrante SE, da Zona Central, - desta cidade, medindo 20,00 mts (. vinte metros), de frente para a rua, Dr. Colares; de um lado confrontando com a rua. Cél Dulcídio, com a qual faz esquina, medindo 26,00 ms (vinte e seis metros); de outro lado, confrontando com propriedade de Olavo Alberto de Carvalho medindo 26,00 mts (vinte e seis metros), e no fundo, confrontando- com propriedade de Elias Zacarias. dos. Santos, medindo 20,00 mts (vinte metros) - que na área correspondente a garagens de 53,27 ma2, para uma fração ideal de sodo de 5,46558, acima citada compreende-se vagas para 2 (dois) carros para cada apartamento e não são determinados por boxes numerados e, portanto, em comum entre eles condôminos, cujas garagens estão situadas nos dois pavimentos do subsolo- que em seu total tem capacidade para. vinte e quatro (24) veículos REGISTRO ANTERIOR 3073 (matricula) e inscrição de condomínio n125, fls. 125, do livro 8-D, ambas desta Circunscrição Imobiliária.-”.*

### 6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

### 6.3 Descrição interna do apartamento

Este apartamento conta com escritório, lavabo, sala de jantar dividida em dois ambientes, copa, sala de recepção, cozinha, lavanderia, quarto de empregada com banheiro privativo, suíte principal com closet e ainda possui uma varanda. A unidade possui 3 quartos e um banheiro social, além de vaga para dois veículos no primeiro piso da garagem. O interior possui piso de carpete na área íntima, piso laminado na área social, aparentemente desgastado, e piso cerâmico na parte de serviço. Nota-se algumas infiltrações nas paredes, bem como pinturas regulares. O banheiro da suíte tem alguns azulejos ausentes. O edifício conta com 2 salas de eventos, uma área de





churrasco, um jardim de inverno e dispõe de um gerador próprio, também conta com 1 vaga dupla de garagem.

#### 6.4 Restrições do imóvel

Não há restrições no 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\$ 857.405,84(Oitocentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e cinco reais, e oitenta e quatro centavos).**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 860.000,00(Oitocentos e sessenta mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 27 de março de 2023

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg





# ANEXO

## PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Cotação 01

---

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Marechal Deodoro, Centro, Ponta Grossa

**VALOR:** R\$ 1.200.000,00

**ÁREA:** 381m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 3149,61

**DESCRIÇÃO:**

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-cobertura-4-quartos-centro-ponta-2952352461.html>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Cotação 02

---

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** Av. XV de Novembro, Centro, Ponta Grossa

**VALOR:** R\$ 650.000,00

**ÁREA:** 240m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 2.708,33

**DESCRIÇÃO:**

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-4-quartos-centro-ponta-grossa-pr-2965608119.html>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Cotação 03

---

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** Rua General Carneiro 216, Centro, Ponta Grossa

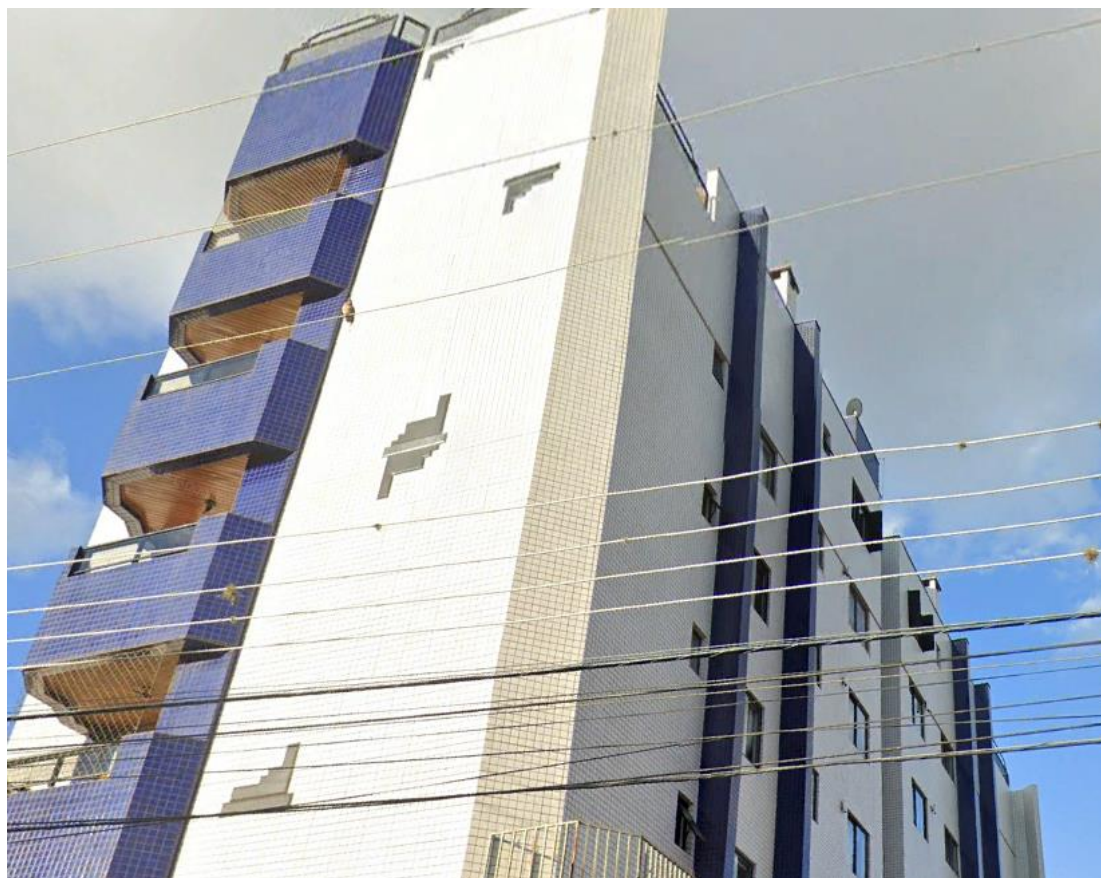
**VALOR:** R\$ 945.000,00

**ÁREA:** 307m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 3.078,18

**DESCRIÇÃO:**

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-2-suites-2-vagas-307-m-sup2--2976412127.html>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Cotação 04

---

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Dr. Colares 808, Centro, Ponta Grossa

**VALOR:** R\$ 1.215.000,00

**ÁREA:** 294m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 4132,65

**DESCRIÇÃO:**

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-a-venda-no-centro-benevento-2969410532.html>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Cotação 05

---

**IMÓVEL:** Apartamento

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Engenheiro Schamber 452, Centro, Ponta Grossa

**VALOR:** R\$ 980.000,00

**ÁREA:** 277m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 3537,91

**DESCRIÇÃO:**

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-e-locacao-3-suites-2-vagas-277-2976699440.html>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



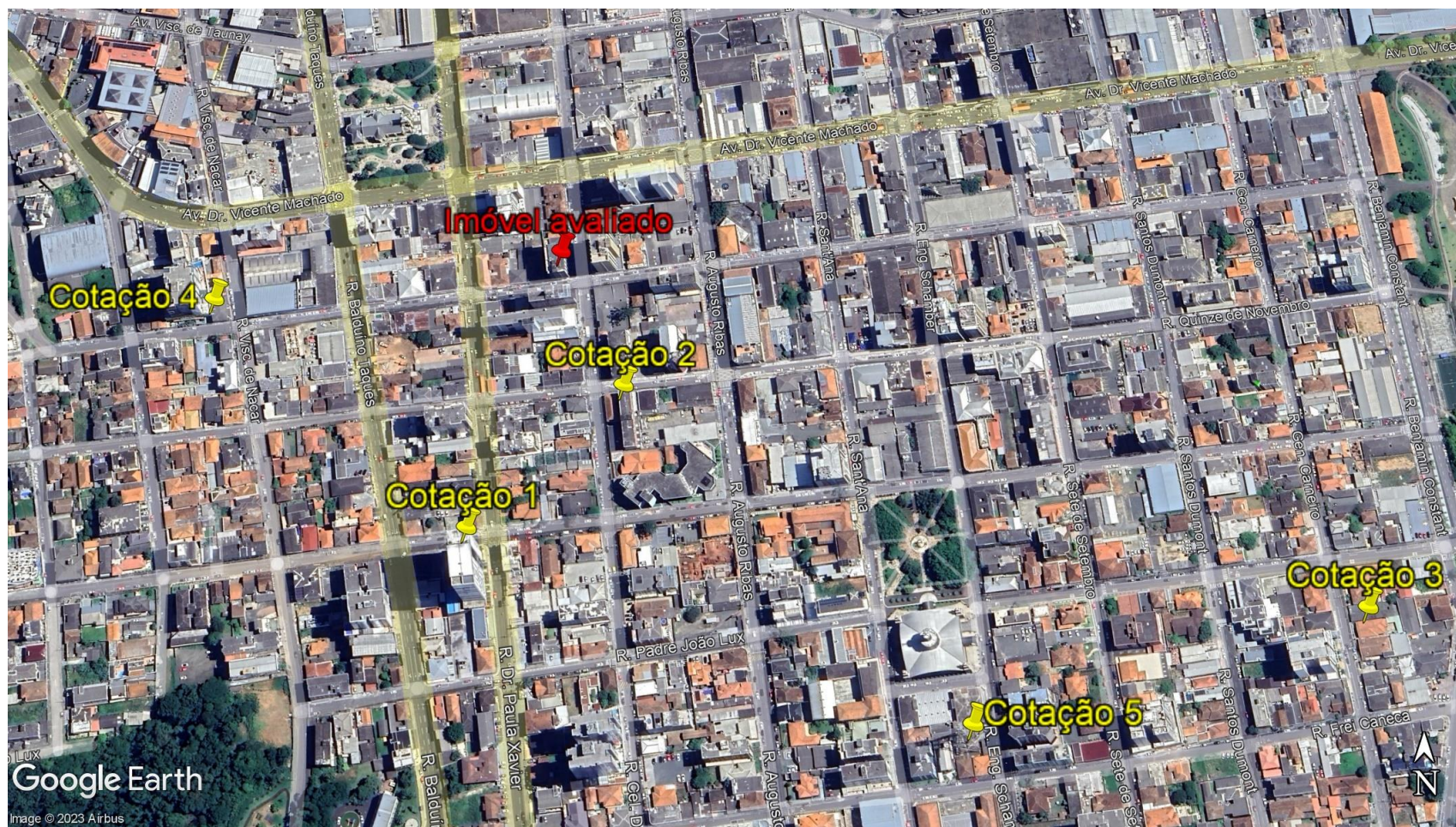


# ANEXO

## GOOGLE EARTH PRO



**Google Earth – Imóvel em estudo x cotações**



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





# ANEXO

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



**Helcio Kronberg**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Apartamento nº8

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua Colares

**Nº:** 562

**Complemento:**

**Bairro:** Centro

**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	1.200.000,00	381,00	3.149,61	0,95	1,03	0,90	2.773,70
2	650.000,00	240,00	2.708,33	1,00	0,96	0,90	2.340,00
3	945.000,00	307,00	3.078,18	1,03	1,01	0,90	2.882,00
4	1.215.000,00	294,00	4.132,65	1,00	1,00	0,90	3.719,39
5	980.000,00	277,00	3.537,91	0,98	0,99	0,90	3.089,23

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Negociação



Helcio Kronberg

2/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.340,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.719,39
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	14.804,32
Amplitude total (R\$/m2):	1.379,39
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	344,85
Média aritmética (R\$/m2):	2.960,86
Mediana (R\$/m2):	2.882,00
Desvio médio (R\$/m2):	354,755267
Desvio padrão (R\$/m2):	504,617911
Variância (R\$/m2) ^ 2:	254.639,236003

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / 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 = 1,2304

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5032

**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 ( % ) = 17,04



Helcio Kronberg

4/8

**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:

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

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 2.614,91$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 2.960,86$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 3.306,82$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,68$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,68$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 2.516,73$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 2.960,86$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 3.404,99$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 289,58$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 2.960,86$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 857.405,84$$

oitocentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e cinco reais e oitenta e quatro centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

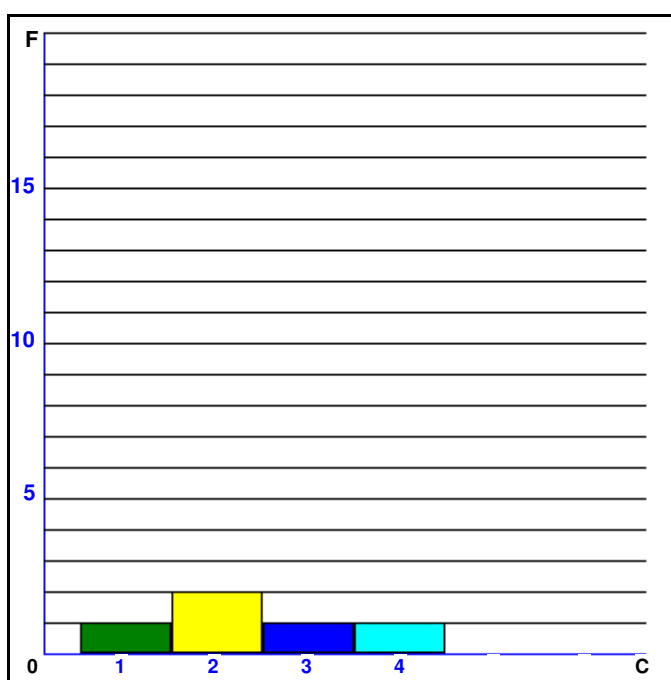


Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.340,00	2.684,85	1
2	2.684,85	3.029,69	2
3	3.029,69	3.374,54	1
4	3.374,54	3.719,39	1

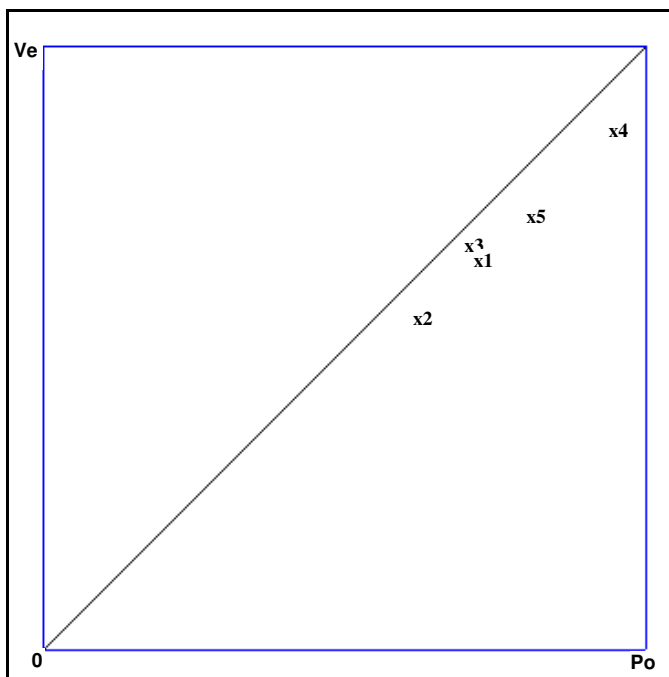


Helcio Kronberg

6/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.149,61	2.773,70	0,88
2 -	2.708,33	2.340,00	0,86
3 -	3.078,18	2.882,00	0,94
4 -	4.132,65	3.719,39	0,90
5 -	3.537,91	3.089,23	0,87

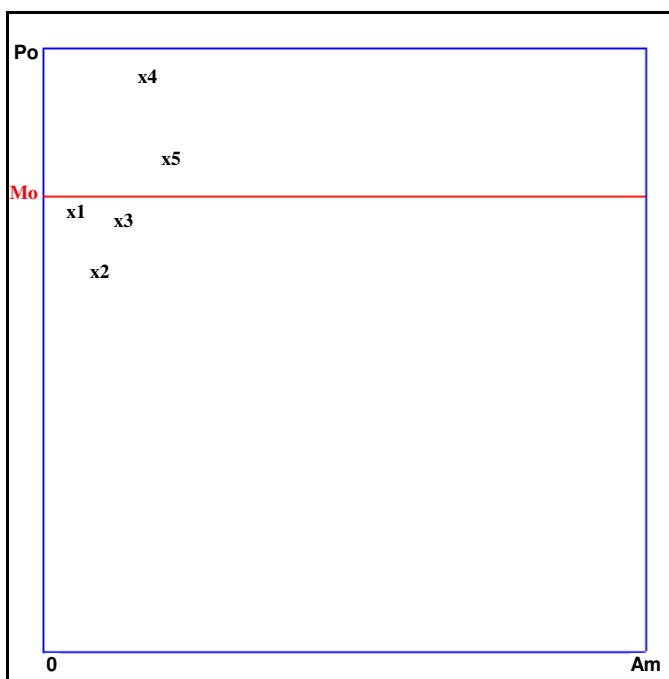


Helcio Kronberg

7/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.321,33**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

<b>Am</b>	<b>Po(R\$/m2)</b>	<b>Do(R\$/m2)</b>	<b>Do(%)</b>
1 -	3.149,61	171,729	5,17
2 -	2.708,33	613,002	18,46
3 -	3.078,18	243,159	7,32
4 -	4.132,65	811,318	24,43
5 -	3.537,91	216,571	6,52

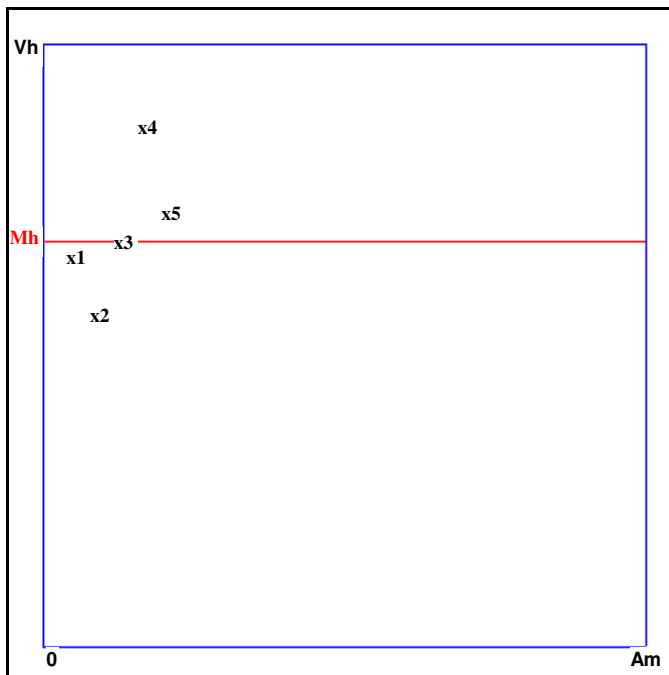


Helcio Kronberg

8/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.960,86**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.773,70	187,163	6,32
2 -	2.340,00	620,864	20,97
3 -	2.882,00	78,860	2,66
4 -	3.719,39	758,524	25,62
5 -	3.089,23	128,365	4,34

Data: 27/03/2023

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



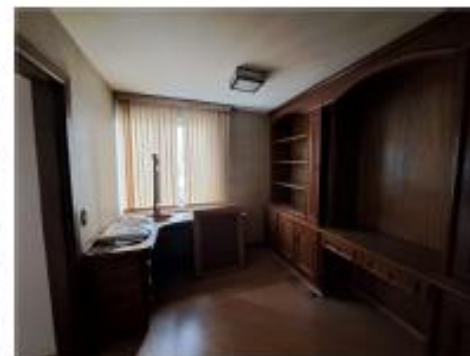
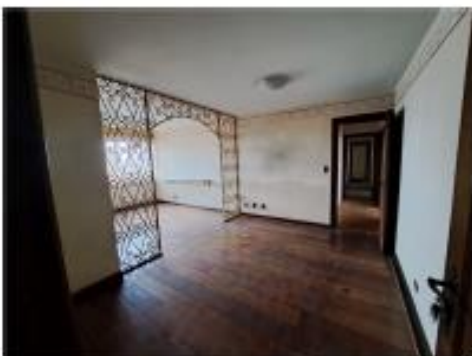
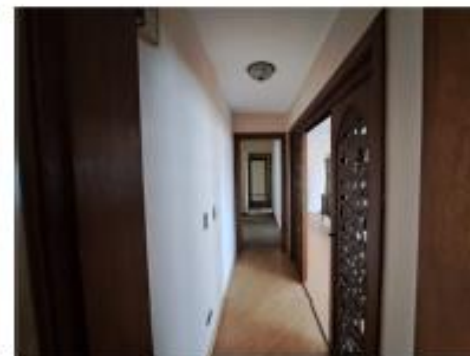


# ANEXO

# FOTOS



# K KRONBERG



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



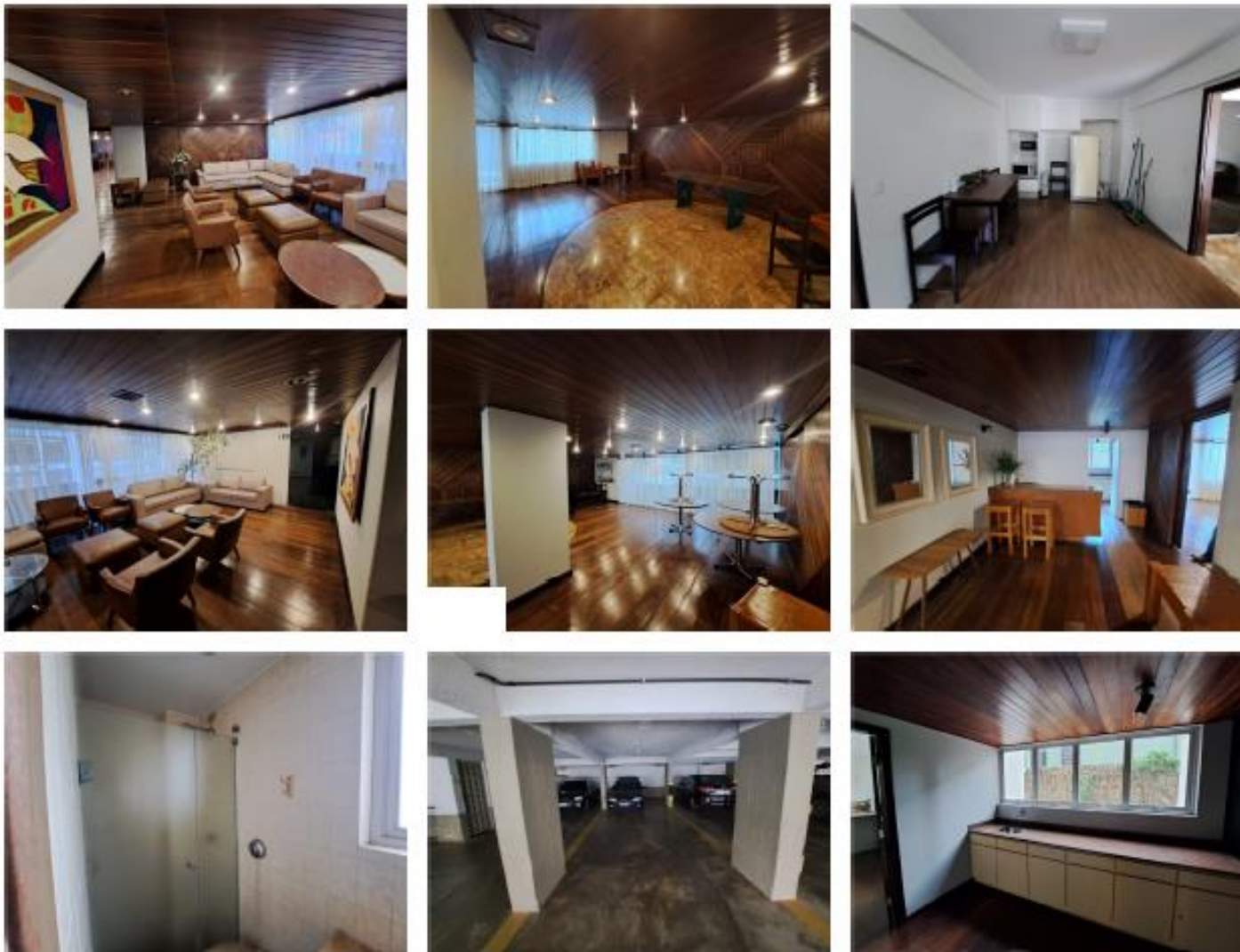
KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



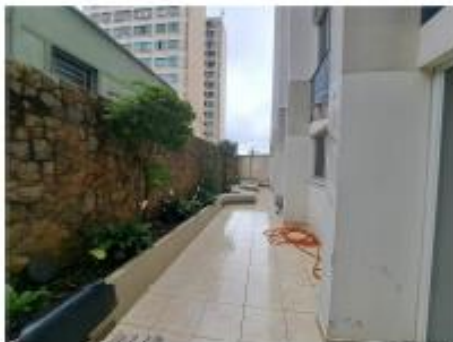
KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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: PJ6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB



## ANEXO

# CROQUI DO IMÓVEL



**Croqui**



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



REGISTRO DE IMÓVEIS

1.ª CIRCUNSCRIÇÃO - PONTA GROSSA - PARANÁ  
Rua Dr. Colares, 293  
Fone, 24-1061 - Caixa Postal, 678  
TITULAR  
Dr. Hildegar Oscar Kossatz  
C. P. F. 003227089

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-3081 -

MATRÍCULA N.º - 3081 -

RUBRICA

*[Handwritten signature]*

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**- Um apartamento nº 8 ( oito ), do Bloco Único - Tipo "B", nº 8º ( oitavo ) andar, do Edifício Carvalhaes, situado nesta cidade, a rua Dr. Colares nº 562, com a área útil de 264,67 ms2 ( AU ); área construída ( AC ) de 289,58ms2; área comum ( AP ) de 67,76 ms2 e a respectiva fração ideal de ( P.Com.Aptº ) de 36,663685; Garagens de ( AG ) de 53,27 ms2 e respectiva fração ideal de solo de 5,46558, totalizando assim a área correspondente ( AC+AP+AG ) de 410,61 ms2 e a respectiva fração ideal do solo correspondente de 42,1292 ou quota de 0,0810176 ms2, no terreno urbano, situado na quadra nº 24 ( vinte e quatro ), Quadrante SE, da Zona Central, desta cidade, medindo 20,00 ms ( vinte metros ), de frente para a rua Dr. Colares; de um lado confrontando com a rua Cel Dulcídio, com a qual faz esquina, medindo 26,00 ms ( vinte e seis metros ); de outro lado, confrontando com propriedade de Olavo Alberto de Carvalho medindo 26,00 ms ( vinte e seis metros ), e no fundo, confrontando com propriedade de Elias Zacarias dos Santos, medindo 20,00 ms ( vinte metros ), - que na área correspondente à garagens de 53,27 ms2, para uma fração ideal de solo de 5,46558, acima citada compreende-se vagas para 2 ( dois ) carros para cada apartamento e não são determinados por boxes numerados e portante em comum entre eles condomínios, cujas garagens estão situados nos dois pavimentos do sub-solo que em seu total tem capacidade para vinte e quatro ( 24 ) veículos. REGº ANTº Nº 3073 ( matrícula ) e inscrição de condomínio nº 125, fls. 125, do livro 8-D, ambas desta Circunscrição Imobiliária.

**PROPRIETÁRIO:**- PEDRO WOSGRAU FILHO, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 547.993-PR e C.P.F. nº 104.413.449 e sua esposa MARIA IZABEL RAMOS WOSGRAU, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 736.818-PR e ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens,, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua Antonio Schwanssee, nº 65; MARIANO SCHAFFKA, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG sob nº 123.905-PR e C.P.F., sob nº 003.278.409 e sua esposa HELENA YOLANDA SCHAFFKA, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 367.622-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a Avenida Souza Naves nº 2.420; IRAJÁ VARGAS DE OLIVEIRA, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG sob nº 373.545-PR e C.P.F. nº 003.236.169-68 e sua esposa THELMA NARA VARGAS DE OLIVEIRA, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG sob nº 674.052-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua Cel Dulcídio nº 193; LUIZ ABRAHÃO MAIA, industrial, portador da Carteira de Identidade RG sob nº 712.422-PR e CPF sob nº 002.583.429/00 e sua esposa TEREZINHA DE JESUS CHAVES MAIA, do lar, filha de Hipólito Ildefonso Chaves e Maria Conceição Chaves, nascida em data de 20-06-1929, portadora da Carteira de Identidade RG sob nº ( Não possui ), ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua Paula Xavier nº 533; ADIR SANTOS CARNEIRO DE QUADROS, bancário, portador da Carteira de Identidade RG sob nº 322.714-PR e C.P.F. nº 005.116.849-91 e sua esposa IVONE DE QUADROS, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG sob nº 715.676-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua XV de Novembro nº 281; JOÃO VARGAS DE OLIVEIRA, advogado e comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 93.829-PR e C.P.F. nº 002.568.209 e sua esposa ARGENTINA VARGAS DE OLIVEIRA, filha de José Campagnoli e Maria Luiza Campagnoli, nascida em data de 20/10/1925, portadora da Carteira de Identidade RG sob nº 104.427-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua Dr. Colares 327; JOÃO MACHADO DE OLIVEIRA, industrial, portador da Carteira de Identidade RG nº 1.313.827-PR e C.P.F. nº 002.614.919-20 e sua esposa LOURDES WOSIACK DE OLIVEIRA,

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA N.º  
- 3081 -

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: PJX98 5A2GA JPMLZ 5Z5JR

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:J6WQ DSB3D VAC2F 3BKFB

Este documento é uma cópia autêntica do registro de imóveis e o seu conteúdo deve ser aferido na última folha deste documento.

CONTINUAÇÃO

do lar, portadora da Carteira de Identidade RG, sob nº 1.313.428-PR ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua General Carneiro nº 307; ACELINO CORREA BUENO FILHO, médico, portador da Carteira de Identidade RG nº 204.798-PR e C.P.F. nº 002.612.039 e sua esposa YEDDA HELVINA TELLES BUENO, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 417.615-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua Dr. Colares-502; PEDRO WOSGRAU, industrial, portador da Carteira de Identidade RG sob nº 157.285-PR e C.P.F., sob nº 001.929.969-19 e sua esposa LUCIA WOSGRAU, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 632.545-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua Paula Xavier nº 664; ADMAR HORN, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 112.525-PR e C.P.F. nº 002.579.319 e sua esposa ECLÉA DOS PASSOS HORN, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 251.571-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua 7 de Setembro nº 1.725-GILDO CLODOMYR GRAVINA, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG, sob nº 125.367-PR e C.P.F. nº 003.240.359-34, e sua esposa STELLA MARIS DE ALMEIDA GRAVINA, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 286.302-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a Av. Vicente Machado nº 522, 6º andar, apartamento nº 61; CONSTANCIO MENDES, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG, sob nº 150.035-PR e C.P.F. nº 003.281.549- e sua esposa ANA RITA DE ARAUJO MENDES, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG sob nº 1.348.754-PR, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, a rua Balduino Taques nº 502 Em 12 de abril de 1.977. Dou. fé. Of. - //

AV-1-3081 - AVERBAÇÃO DE ÔNUS - Certifico que o apartamento constante da matrícula retro, esta onerado por: Hipoteca de primeiro grau devidamente inscrita sob nº 2113, do livro 2-F, no valor de R\$ 350.000,00. ( trezentos e cinquenta mil cruzeiros ), em que é credor Banestado S.A. - Crédito Imobiliário. Protocolo nº 5535, do livro 1. Em 12 de Abril de 1.977. Dou. fé. Of. - //

R-2-3081 - DIVISÃO AMIGÁVEL - O Sr. LUIZ ABRAHÃO MAIA e sua esposa TEREZINHA DE JESUS CHAVES MAIA; JOÃO MACHADO DE OLIVEIRA e sua esposa LOURDES WOSCIACK DE OLIVEIRA; ACELINO CORREA BUENO FILHO; e sua esposa YEDDA TELLES BUENO; GILDO CLODOMYR GRAVINA e sua esposa STELLA MARIS DE ALMEIDA GRAVINA; CONSTANCIO MENDES e sua esposa ANA RITA DE ARAUJO MENDES; ADMAR HORN e sua esposa ECLÉA DOS PASSOS HORN; MARIANO SCHAFFKA e sua esposa HELENA YOLANDA SCHAFFKA; IRAJA VARGAS DE OLIVEIRA e sua esposa THELMA NARA VARGAS DE OLIVEIRA; PEDRO WOSGRAU e sua esposa LUCIA WOSGRAU; ADIR SANTOS CARNEIRO DE QUADROS, e sua esposa IVONE DE QUADROS; JOAO VARGAS DE OLIVEIRA e sua esposa ARGENTINA VARGAS DE OLIVEIRA, já qualificados, transferiram o apartamento constante da matrícula acima citado para " PEDRO WOSGRAU FILHO e sua esposa MARIA IZABEL RAMOS WOSGRAU, já qualificados, conforme escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião local, em 28 de fevereiro de 1.977 ( Lº 171, fls. 131 ), pelo valor de R\$ 700.000,00 - ( setecentos mil cruzeiros ). Sem condições. I.T. ( Não consta ). Costa R\$ 626,00. Distribuição nº 1296. Protocolo nº 5535, do livro 1. Em 12 de abril de 1.977. Dou. fé. Of. - //

AV-3-3081 - AVERBAÇÃO: Certifico que fica cancelada a Av-1-M-3081, tendo em vista a inscrição hipotecária ali constante de nº 2.113, Lve 2-F, haver sido liquidada, conforme averbação de cancelamento constante na mesma, pelo que faço esta averbação. Em 29 de Janeiro de 1979. Dou. fé. O Oficial // - Hildegard Oscar Kossatz.-

R-4-3081 - COMPRA E VENDA COM USUFRUTO VITALÍCIO: O Sr. PEDRO WOSGRAU FILHO, engenheiro civil, portador da C.I. RG nº 547.993-PR e ..

SEGUIE

de Registro de Imóveis  
e o selo de autenticação  
na última folha desta

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: PJX98 5A2GA JPMLZ 6Z5UR

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: PJ6WQ DSE3D VAC2F 3BKFB

RUBRICA

*f*

FICHA

- 2 - 3081 -

CONTINUAÇÃO

e sua esposa da **MARIA ISABEL RAMOS WOSGRAU**, do lar, portadora da C.I. RG nº 736.818-PR e C.P.F. MF (em conjunto) sob nº 104.413.449/68, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Antonio Schwannsee nº.65, vendeu o imóvel constante da Matrícula acima (R-2-M-3081), para - **PAULO CESAR BARROS**, brasileiro, solteiro, menor púbere, estudante nesta cidade, portador da C.I. RG nº 1.319.553-PR e inscrito no C.P.F. MF sob nº 287.495.619-87; **MARCO ANTONIO BARROS**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador da C.I. RG nº 1.319.556-PR e C.P.F. MF sob nº 004.476.769-20 (como dependente de seu pai, Sr. Galeno Barros) e, **JOSÉ LUIZ BARROS**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, portador da C.I. RG nº 1.319.557-PR, estudante, inscrito no C.P.F. MF sob nº 004.476.769-20 (como dependente de seu pai, Sr. Galeno Barros), todos residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Dr. Colares nº.562, aptº 08, neste ato devidamente, assistido e representados, respectivamente pelo Curador de Menores, Dr. Carlos Miranda, C.I. RG nº 741.796-PR e C.P.F. MF sob nº 016.700.939/72, conforme escritura pública lavrada - pelo 4º Tabelião local, em 30 de Outubro de 1.978. (Lvº 188, fls.180) pelo valor de R\$ 1.650.000,00 (hum milhão, seiscentos e cinquenta mil cruzeiros). Condições: Fica instituído o Usufruto Vitalício sobre o imóvel constante desta matrícula, em favor dos usufrutuários, Sr. Galeno Barros, industrial, portador da C.I. RG nº 186.659-PR., casado sob o regime de comunhão de bens com da Leocádia Barros, do lar, portadora da C.I. RG nº 189.108-PR., ambos brasileiros, C.P.F. MF (em conjunto) sob nº 004.476.769/20, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Dr. Colares nº.562, aptº nº.08. Emitida a D.O.I. para a S.R.F. (I.N. nº.20 de 10/05/1.978). I.T. nº 1.555.861-0. Distribuição nº.388. Protocolo nº.14. 919. Cota R\$ 1.074,00. Em 29 de Janeiro de 1.979. Dou fé. O Oficial *sf* - Hildegard Oscar Kossatz.-

R-5-3081 - **USUFRUTO**: O imóvel constante da Matrícula acima, acha-se onerado com a cláusula de Usufruto Vitalício, em favor de Galeno Barros, e sua esposa Leocádia Barros, já qualificados, conforme consta da escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião local, em 30 de Outubro de 1.978. (Lvº 188, fls.180), Protocolo nº.14.919, Lvº 1. Em 29 de Janeiro de 1.979. Dou fé. O Oficial *sf* - Hildegard Oscar Kossatz.-

Av-6-3.081: Protocolo nº 254.852, Lv. 1-R, em 02 de fevereiro de 2017:

**AVERBAÇÃO**: (Premonitória) - Certifico, mediante requerimento fundamentado no art. 828 do Código de Processo Civil e certidão expedida em 07/12/2016 pelo Ofício Distribuidor desta Comarca, que foi autuada sob nº 11501-24.2010.8.16.0019 na 4ª Vara Cível, ação de procedimento ordinário, movida por **MARCELO PIEKARSKI** e **OZILDE DE ARRUDA TROYNER**, no valor atualizado de R\$ 334.794,19 (trezentos e trinta e quatro mil setecentos e noventa e quatro reais e dezenove centavos), tendo como executados Marco Antonio Barros e Habitabemrails Empreendimentos Ltda. FUNREJUS ref. ao ato no valor de R\$ 669,59, quitado em 24/02/2017 através da guia nº 14000000002351625-4 e R\$ 3,05 ref. à certidão. Cota: 1360,6VFC = R\$ 247,63. *KJB*. Em 02 de março de 2017. Dou fé. Oficial, *RNB* Ronan Cardoso Nunes Neto.

R-7-3.081: Protocolo nº 285.956, Lv.1-U, em 02 de agosto de 2021:


**PENHORA**: Fica penhorado o imóvel desta matrícula (R-4), de propriedade de **JOSÉ LUIZ BARROS**, **MARCO ANTONIO BARROS** e **PAULO CESAR BARROS**, já qualificados, em favor do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARVALHAES**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Ponta Grossa-PR, na Rua Doutor Colares, 562, Centro, CNPJ-MF-81.639.411/0001-23, conforme termo de penhora expedido em 04 de junho de 2021 dos autos nº 0039085-85.2018.8.16.0019 de Execução de Título Extrajudicial da 2ª Vara Cível desta Comarca, com valor da

SEGUE

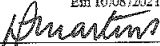
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX98 5A2GA JPM LZ 5Z5UR

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: PJ6WQ DSE3D VAC2F 3BKFB

Carta de Registro de Imóveis  
em que o ato de autenticação  
foi realizado no sistema  
de registro de imóveis  
do TJPR/OE.

**CONTINUAÇÃO**  
causa de R\$ 46.104,84 (quarenta e seis mil e cento e quatro reais e oitenta e quatro centavos). Executados: José Luiz Barros, Marco Antonio Barros e Paulo Cesar Barros. FUNREJUS no valor de R\$225,62, recolhido em 09/08/2021, guia nº 14000000007165498-0, base de cálculo R\$112.809,83 conforme planilha apresentada pelo exequente. Cota: 1.310,6 VRC = R\$ 284,40 (reg. pren. e arq.). Número do Selo: 0189785AVAA0000000508721C. SDB. Em 10 de agosto de 2021. Dou fé. Escrevente substituta,  Maria Lúcia Silvério.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Rua Dr. Colares, 257  
Sobrelaja - Ponta Grossa - PR - Lurdes Aparecida Brim, Agente Interina.  
CERTIFICADO que esta fotocópia é reprodução fiel do REGISTRO  
GERAL nº 3.081 e seus lançamentos. Dou fé.  
Em 10/08/2021.

  
LURDES APARECIDA BRIM - AGENTE INTERINA

Denize A. S. B. Martins  
Escrevente Substituta



SEGUE

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: PJX98 5A2GA JPMLZ 5Z5JR

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: PJ6WQ DSE3D VAC2F 3BKFB