



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.525 - 10/2024

APARTAMENTO Nº 03, ANDAR TÉRREO DO BLOCO 04 COM
ÁREA PRIVATIVA DE 46,545M² - CURITIBA/PR – MATRÍCULA Nº
95.653

AUTOS: 0000350-09.2010.8.16.0004



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Apartamento nº 03, no Andar Térreo, do Bloco 04, do Conjunto Residencial Jardim das Araucárias – Condomínio VI. Matrícula nº 95.653 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 176.000,00

(Cento e setenta e seis 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 Curitiba.

O avaliador esteve no local no dia 11 de outubro de 2024 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na data da visita o interfone foi tocado diversas vezes e ninguém atendeu, impossibilitando a entrada no interior do imóvel.

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 03, Tipo AP 2-51, Andar Térreo, do Bloco 04, com área privativa de 46,545m², e área total de construída de 51,072m², localizado na Rua Izabel Gomes Posselt, 160, Bairro: Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 95.653 – 8º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Indicação Fiscal: Nº 84.248.163

Inscrição Imobiliária: Nº 64.7.0009.1143.01-4

Localização: Latitude: 25°31'43.76"S / Longitude: 49°15'20.29"O

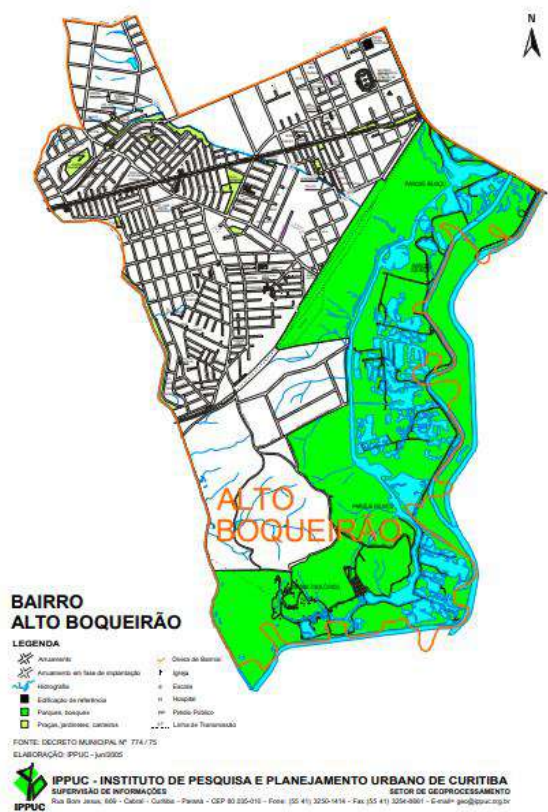
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Alto Boqueirão é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, no Paraná. O bairro pertence a subprefeitura do Boqueirão, na zona sul da cidade.





Neste bairro se localiza o Zoológico de Curitiba, que é bastante visitado por turistas e moradores da cidade. No Alto Boqueirão também se encontra o parque Iguaçu, também utilizado para a prática de esportes aquáticos. O parque fica próximo da divisa com o município de São José dos Pinhais, na região metropolitana.



Alto Boqueirão	
<u>Subprefeitura</u>	Boqueirão
<u>Área</u>	12,11 km²
<u>População</u>	51.155 hab.

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: PUYE6 6G3FM FPLY5 F378K



<u>Densidade</u>	42,23 hab/km ²
<u>Bairros Limítrofes</u>	Boqueirão, Ganchinho, Sítio Cercado e Xaxim.
<u>Principais Vias</u>	Rua Wilson Dacheux Pereira Rua Francisco Derosso Rua dos Pioneiros Rua Eduardo Pinto da Rocha Rua Maestro Carlos Frank Rua Pastor Antônio Pólito
<u>Pontos de referência</u>	Jardim Zoológico de Curitiba Parque Iguaçu Portal Plaza Shopping Estádio Értton Coelho Queiroz

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 estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

oida em 2023/02/24 09:11:43. Não vale como certidão.

CNM: 83238.2.0095053-88

REGISTRO DE IMÓVEIS 8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua José Loureiro, 133 - 16º andar Fone: 3233-4107 TITULAR: ITALO CONTI JÚNIOR C.P.F. 004059509/91	REGISTRO GERAL	FICHA 95.653/1
	MATRÍCULA Nº 95653	RUBRICA

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 03 (três), Tipo AP 2-51, localizado no Andar Térreo, do BLOCO 04 (quatro), do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS - CONDOMÍNIO VI, situado à Rua Izabel Gomes Posselt, nº 160, nesta Cidade de Curitiba, com a área construída exclusiva de 46,54500 m², área comum de 4,526875 m², perfazendo a área total construída de 51,071875 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0104166 do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote nº 16/17 (dezesesseis-dezessete), resultante da unificação dos lotes nºs 16 e 17 (dezesesseis e dezessete), da Quadra nº 01 (um), da Planta jardim das Araucárias, situado nesta Capital, com a área total de 6.213,63 m², de forma irregular, medindo em cinco segmentos com 45,43 metros, em linha reta, 32,99 metros, em linha curva, 56,00 metros, em linha reta, 23,56 metros, em linha curva e 30,00 metros, em linha reta, todos de frente para a Rua 1 (S 655 E); pelo lado direito, de quem da frente do imóvel o observa, mede 62,58 metros e confronta com área da Prefeitura Municipal de Curitiba; pelo lado esquerdo mede 59,07 metros e confronta com o lote nº 15 e na linha de fundos, onde mede 70,00 metros, confronta com o lote nº 15. Indicação Fiscal: Setor 84, Quadra 248, Lote 163.050.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT, sociedade de economia mista, com sede à Rua Cap. Souza Franco,

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse 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 (Transposição): Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc. Em cidades que possuem uma carta cadastral confiável, deve-se utilizar como elemento de equivalência os valores de referência adotados nessa carta, calculando-se o fator de transposição como $E1 = V0i / V0p$

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\$ 176.155,60 (Cento e setenta e seis mil, cento e cinquenta e cinco reais e sessenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 176.000,00 (Cento e setenta e seis mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 15 de outubro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 180.000,00	51,00	R\$ 3.529,41	Rua Izabel Gomes Posselt, 129 - Alto Boqueirão	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-boqueirao-RS180000/id-25538372/
2	R\$ 178.000,00	52,00	R\$ 3.423,08	Rua Izabel Gomes Posselt, 159 - Alto Boqueirão	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-boqueirao-52m2-RS178000/id-1298431/
3	R\$ 190.000,00	48,00	R\$ 3.958,33	Rua Izabel Gomes Posselt, 129 - Alto Boqueirão	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-boqueirao-48m2-RS190000/id-19397827/
4	R\$ 215.000,00	51,00	R\$ 4.215,69	Rua Paulo Brum,146 - Alto Boqueirão	https://dawiesimoveis.com.br/imovel/otimo-apartamento-com-3-quartos-no-alto-boqueirao/
5	R\$ 210.000,00	46,00	R\$ 4.565,22	Rua Paulo Brum,70 - Alto Boqueirão	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-boqueirao-51m2-RS210000/id-23950644/?gal=1
6	R\$ 220.000,00	40,71	R\$ 5.404,08	Rua Paulo Brum,146 - Alto Boqueirão	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-alto-boqueirao-43m2-RS220000/id-1802440/?gal=1

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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: PJYE6 6G3FM FPLY5 F376K



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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: PJYE6 6G3FM FPLY5 F376K



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



$$\frac{1}{8}$$

1) Ident: Apartamento	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua Izabel Gomes Posselt		Nº: 160	Complemento: AP 03 BL 04
Bairro: Alto Boqueirão	Cidade: Curitiba	Estado: Paraná	

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	180.000,00	51,00	3.529,41	1,00	1,02	0,90	3.240,00
2	178.000,00	52,00	3.423,08	1,00	1,03	0,90	3.173,19
3	190.000,00	48,00	3.958,33	1,00	1,01	0,90	3.598,13
4	215.000,00	51,00	4.215,69	1,00	1,02	0,90	3.870,00
5	210.000,00	46,00	4.565,22	1,00	1,00	0,90	4.108,70
6	220.000,00	40,71	5.404,08	1,00	0,97	0,90	4.717,76

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):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.173,19
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.717,76
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	22.707,77
Amplitude total (R\$/m2):	1.544,57
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	386,14
Média aritmética (R\$/m2):	3.784,63
Mediana (R\$/m2):	3.734,06
Desvio médio (R\$/m2):	447,523018
Desvio padrão (R\$/m2):	581,085148
Variância (R\$/m2) ^ 2:	337.659,948824

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)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 = 1,0522

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6058

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 (%) = 15,35



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.434,48

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.784,63

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 4.134,78

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,25

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,25

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.216,93

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.784,63

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.352,32

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 46,55

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.784,63

VALOR TOTAL (R\$) = 176.155,60

cento e setenta e seis mil, cento e cinquenta e cinco reais e sessenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



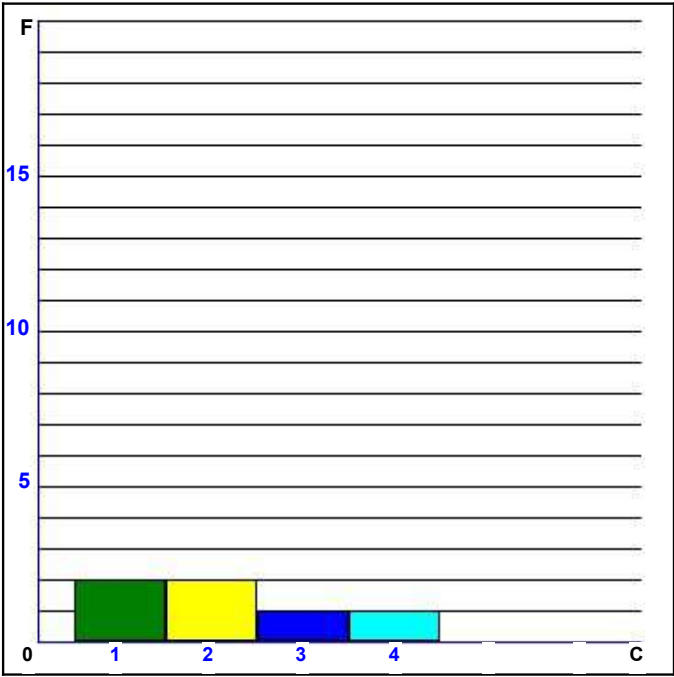
Helcio Kronberg

5/8

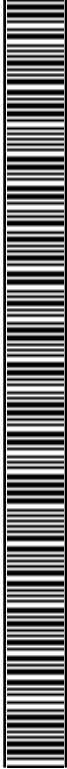
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.173,19	3.559,33	2
2	3.559,33	3.945,48	2
3	3.945,48	4.331,62	1
4	4.331,62	4.717,76	1

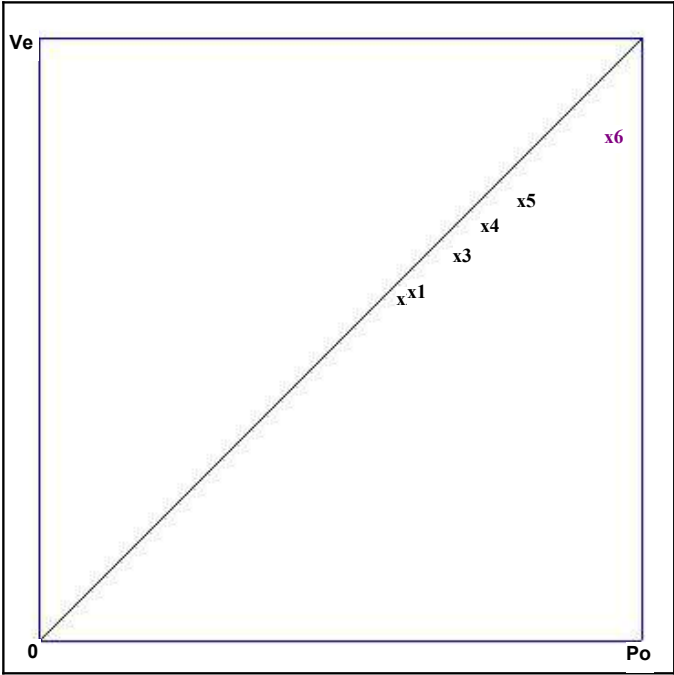


Helcio Kronberg

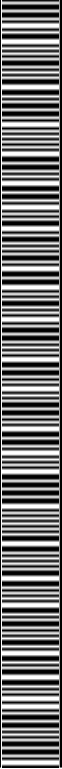
6/8

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 -	3.529,41	3.240,00	0,92
2 -	3.423,08	3.173,19	0,93
3 -	3.958,33	3.598,13	0,91
4 -	4.215,69	3.870,00	0,92
5 -	4.565,22	4.108,70	0,90
6 -	5.404,08	4.717,76	0,87

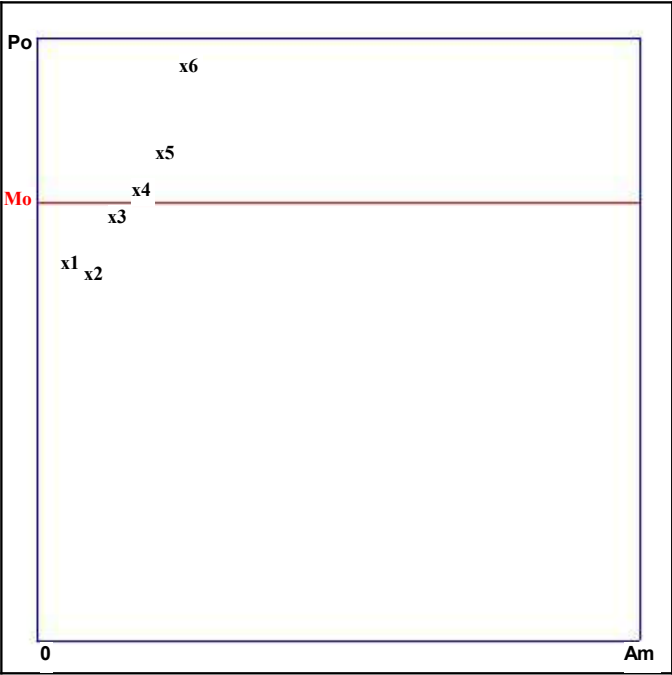


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

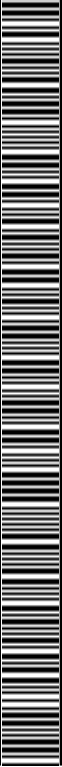


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.182,63

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.529,41	653,222	15,62
2 -	3.423,08	759,557	18,16
3 -	3.958,33	224,301	5,36
4 -	4.215,69	33,052	0,79
5 -	4.565,22	382,584	9,15
6 -	5.404,08	1.221,444	29,20

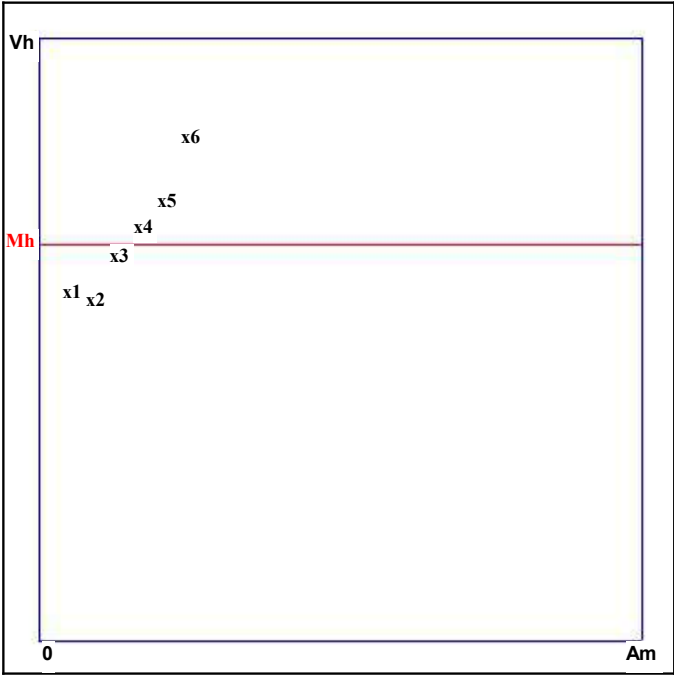


Helcio Kronberg

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) = 3.784,63

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.240,00	544,629	14,39
2 -	3.173,19	611,436	16,16
3 -	3.598,13	186,504	4,93
4 -	3.870,00	85,371	2,26
5 -	4.108,70	324,067	8,56
6 -	4.717,76	933,131	24,66

Data: 15/10/2024 _____

Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS















ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





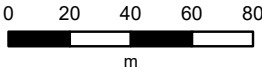
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Praça
-  Diretriz Viária
-  Logradouro
-  Oficial
-  Não Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:2.257



REFERÊNCIA ESPACIAL
DATUM: SIRGAS 2000
PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 27/09/2024 - 11:19:59
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>
E-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br





ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

Boletim

Motivo(s) do Boletim: TESTADA SEM TIPO ATINGIMENTO

Inscrição Imobiliária 64.7.0009.1143.01-4	Sublote 0050	Indicação Fiscal 84.248.163	Nº da Consulta / Ano 374354/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ALTO BOQUEIRÃO	Rua da Cidadania: Boqueirão
Quadricula: U-14	
Bairro Referência:	

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Esquina	
1- Denominação: R. IZABEL GOMES POSSELT	Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: S655E	Tipo: Principal
	Nº Predial: 160
Dados de Alinhamento Predial:	Testada (m): 187,80
	OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.
2- Denominação: R. ROBERTO BARBOSA DE ALMEIDA	Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: S662	Tipo: Secundária
	Nº Predial: 322
Dados de Alinhamento Predial:	Testada (m): 62,00
	?????

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Unidade Emissora	Código	Observações
------------------	--------	-------------

FISCALIZAÇÃO

Unidade Emissora	Código	Observações
------------------	--------	-------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Unidade Emissora	Código	Observações
	0	MAIS DE UMA INFORMACAO
	37	LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 64.7-01-01
	56	LOTE ATINGIDO POR PROJETO DE RUA CONSULTAR DUUS-21
	352	USUCAPIAO DE LOTES 038121/2020

LICENÇAS EMITIDAS

Unidade Emissora	Código	Observações
------------------	--------	-------------

Bloqueios

Alvarás de Construção

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: PJE6 6G3FM FPLY5 F378K



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

Boletim

Motivo(s) do Boletim: TESTADA SEM TIPO ATINGIMENTO

Inscrição Imobiliária 64.7.0009.1143.01-4	Sublote 0050	Indicação Fiscal 84.248.163	Nº da Consulta / Ano 374354/2024
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Sublote: 0			
Número Antigo: 090361A	Número Novo:126117	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):19.912,60	Área Liberada (m²): 4.872,09	Área Total (m²):4.872,09	
Número Antigo: 090361A	Número Novo:126117	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):19.912,60	Área Liberada (m²): 2.451,45	Área Total (m²):2.451,45	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote 0050	Situação de Foro Não foreiro	Nº Documento Foro
--------------	------------------------------	-------------------

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00228-	Nº Quadra 01	Nº Lote 16/17	Protocolo 01-111363/2021
Nome da Planta: JARDIM DAS ARAUCÁRIAS			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote atingido na Frente		NÃO
Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto		
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical		
Área do Terreno: 6.213,00 m²	Área Total Construída: 4.896,00 m²	Qtde. de Sublotes: 96

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização	Ano Construção	Área Construída
0050 Residencial	1991	51,00 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S655E	F ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S662	D ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

Boletim

Motivo(s) do Boletim: TESTADA SEM TIPO ATINGIMENTO

Inscrição Imobiliária 64.7.0009.1143.01-4	Sublote 0050	Indicação Fiscal 84.248.163	Nº da Consulta / Ano 374354/2024
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

RIBEIRAO DOS PADILHAS

Principal

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 27/09/2024
--	--------------------



Visualização gerada em: 09/09/2024 08:11:41 Não vale como certidão

CNM: 83238.2.0095653-88

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 19º andar
Fone: 233-4109

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA

95.653/1

MATRÍCULA Nº

95653

RUBRICA

IMÓVEL: APARTAMENTO N° 03 (três), Tipo AP 2-51, localizado no Andar Térreo, do BLOCO 04 (quatro), do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS - CONDOMÍNIO VI, situado à Rua Izabel Gomes Posselt, n° 160, nesta Cidade de Curitiba, com a área construída exclusiva de 46,54500 m², área comum de 4,526875 m², perfazendo a área total construída de 51,071875 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0104166 do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote n° 16/17 (dezesesseis-dezessete), resultante da unificação dos lotes n°s 16 e 17 (dezesesseis e dezessete), da Quadra n° 01 (um), da Planta jardim das Araucárias, situado nesta Capital, com a área total de 6.213,63 m², de forma irregular, medindo em cinco segmentos com 45,43 metros, em linha reta, 32,99 metros, em linha curva, 56,00 metros, em linha reta, 23,56 metros, em linha curva e 30,00 metros, em linha reta, todos de frente para a Rua 1 (S 655 E); pelo lado direito, de quem da frente do imóvel o observa, mede 62,58 metros e confronta com área da Prefeitura Municipal de Curitiba; pelo lado esquerdo mede 59,07 metros e confronta com o lote n° 15 e na linha de fundos, onde mede 70,00 metros, confronta com o lote n° 15. Indicação Fiscal: Setor 84, Quadra 248, Lote 163.050.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT, sociedade de economia mista, com sede à Rua Cap. Souza Franco, n° 13, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob n° 76.495.696/0001-36.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrículas n°s 31.537 e 54.433, deste Ofício.

Dou fé. Curitiba, 12 de julho de 2001. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

AV-1/95.653 - Consoante o que consta do registro 1 (um), da Matrícula n° 54.433, deste Ofício, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outros, encontra-se HIPOTECADO EM PRIMEIRO GRAU, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Dou fé. Curitiba, 12 de julho de 2001. (a) OFICIAL DO REGISTRO. RB.

R-2/95.653 - Prot. 221.893, de 12/07/2001 - Consoante Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, com força de escritura pública, na forma da lei, firmado nesta Capital, em 20 de agosto de 1991, ficando uma via arquivada neste Ofício, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT, já mencionada, prometeu vender a NILTON FERREIRA DE OLIVEIRA e sua mulher CLEIDE PEREIRA DE OLIVEIRA, brasileiros, casados, em 11.12.73, sob o regime de comunhão universal de bens, ele policial militar, portador da C.I. n° 1.972.883-PR, ela natural de Paissandú-PR, autônoma, residentes e domiciliados à Rua Izabel Gomes Posselt, 160, bloco 04, ap. 03, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de Cr\$-3.789.097,02 (três milhões, setecentos e oitenta e nove mil, noventa e sete cruzeiros e dois centavos), a ser pago no PRAZO de 300 (trezentos) meses, com JUROS de 6,5% ao ano. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (ITBI - isento conforme Lei Municipal n° 7324/89. CND-INSS n° 804.553, expedida em 16.08.91. FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, n°s 17 e 18, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Custas: 378 VRC - R\$-28,35). Dou fé. Curitiba, 12 de julho de 2001. (a)

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
95653

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: PJ6EP DN4NW 3S4FK X8PZD

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: PJY6E 6G3FM FPLY5 F376K

Visualização gerada em: 09/09/2024 08:11:42. Não vale como certidão.

CNM: 83238.2.0095653-88

CONTINUAÇÃO

OFICIAL DO REGISTRO. 67 RB.

R-3/95.653 - Prot. 297.801, de 24/03/2006 - Consoante Certidão expedida pelo Cartório da Vigésima Primeira (21ª) Vara Cível desta Comarca de Curitiba, em 10 de novembro de 2005, extraída dos Autos sob nº 1585/2001, de Ação de Sumária de Cobrança, em fase de Execução, movida pelo CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS CONDOMÍNIO VI contra NILTON FERREIRA DE OLIVEIRA e sua mulher CLEIDE PEREIRA DE OLIVEIRA, e cópia do Termo de Penhora lavrado em 10 de novembro de 2005, os quais ficam arquivados neste Cartório, efetua-se o registro da PENHORA dos direitos decorrentes da promessa de compra e venda constante do registro 2 (dois), da presente matrícula, de propriedade dos executados, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$-6.131,94 (seis mil, cento e trinta e um reais e noventa e quatro centavos), em dezembro/2001, mais cominações legais. (Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$-12,26, quitada. Custas: 445,42 VRC = R\$-46,77). Dou fé. Curitiba, 29 de março de 2006. (a) mediane

am

AV-4/95.653 - Prot. 721.309, de 02/09/2022 - (CANCELAMENTO DO COMPROMISSO) - Consoante Mandado de Averbação, expedido pelo Juízo de Direito da Secretaria Unificada das Varas da Fazenda Pública - Quarta (4ª) Vara - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em 12 de agosto de 2022, nos Autos (Processo) sob nº 0006598-93.2007.8.16.0004, de Ação de Reintegração / Manutenção de Posse (Rescisão / Resolução), em que figuram como polo ativo, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT e como polo passivo, ANA REGINA PRADO PAIVA, CLEIDE PEREIRA DE OLIVEIRA e NILTON FERREIRA DE OLIVEIRA, instruído com Sentença proferida em 08 de novembro de 2017, que ficam arquivados nesta Serventia, AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Promessa de Compra e Venda, objeto do registro 2 (dois), da presente matrícula, por expressa determinação daquele Juízo, ficando, por consequência, cancelado aquele registro, voltando o imóvel à propriedade plena do polo ativo, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT. Observação: Subsiste em todos os seus termos a Penhora, objeto do registro 3 (três) da presente matrícula. (Emolumentos: 315,00 VRC = R\$77,49; Funrejus 2%: R\$19,37; Fundep: R\$3,87; ISSQN: R\$3,10; seja R\$5,95). Dou fé Curitiba, 26 de setembro de 2022. (a) AGENTE DELEGADO.

JM. faci

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6EP DN4NW 3S4FK X8PZD

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY6 6G3FM FPLY5 F376K