



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.233 - 07/2024

APARTAMENTO DE MATRÍCULA N °24.700, COM ÁREA DE
TOTAL DE 62,50M², DO RESIDENCIAL PARQUE VERDE,
BAIRRO CIDADE INDUSTRIAL, CURITIBA/PR

AUTOS: 0005849-26.2023.8.16.0001



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	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
10	ENCERRAMENTO	15

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 de matrícula n.º 24.700, com área de total de 62,50m², do residencial parque verde, bairro Cidade Industrial, Curitiba/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 177.000,00

(Cento e setenta e sete 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/PR.

O avaliador esteve no local no dia 20/06/2024, quando coletou informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

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.

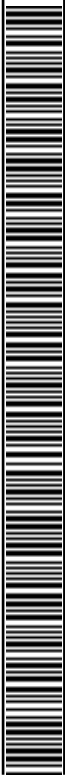
3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº43, no pavimento nº4 do Bloco nº25 do conjunto residencial Parque Verde, com área total de 62,5063m², localizado Rua Pedro Gusso nº 4300, Bairro: Novo Mundo, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 24.700 – 5ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Indicação Fiscal: 87-052-001.000

Localização: Latitude: -25.511621°/ Longitude: -49.329012°



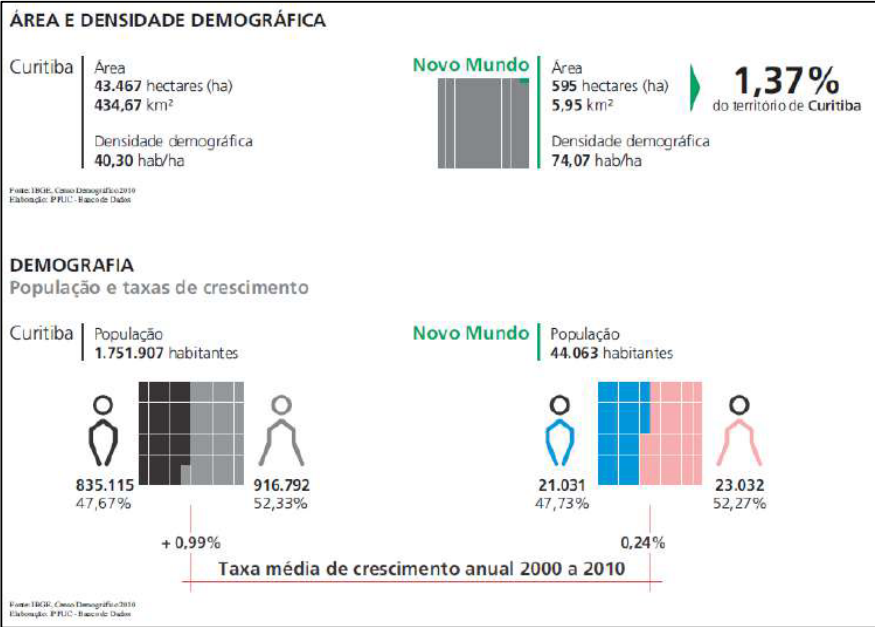
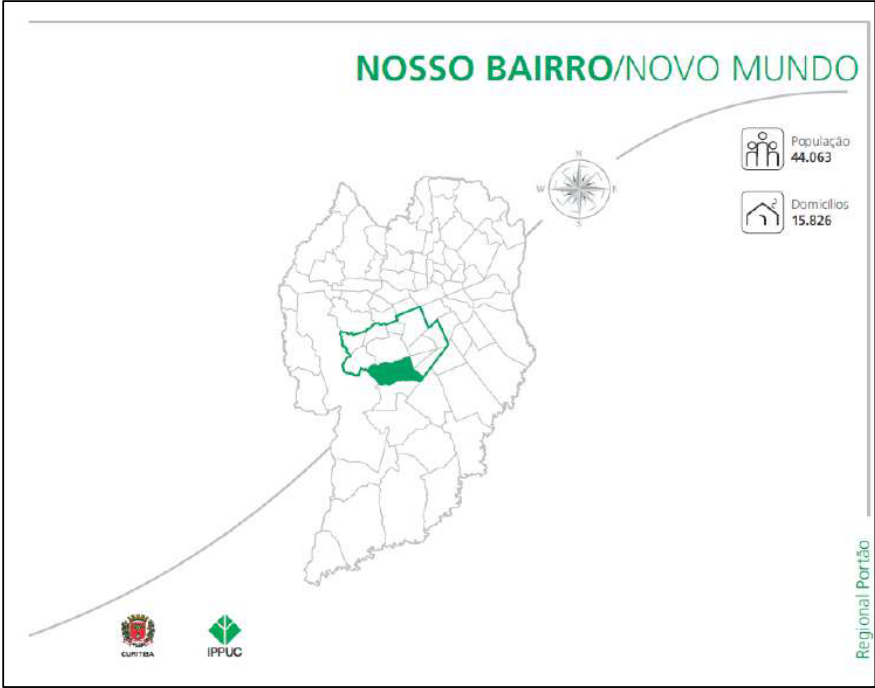


4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

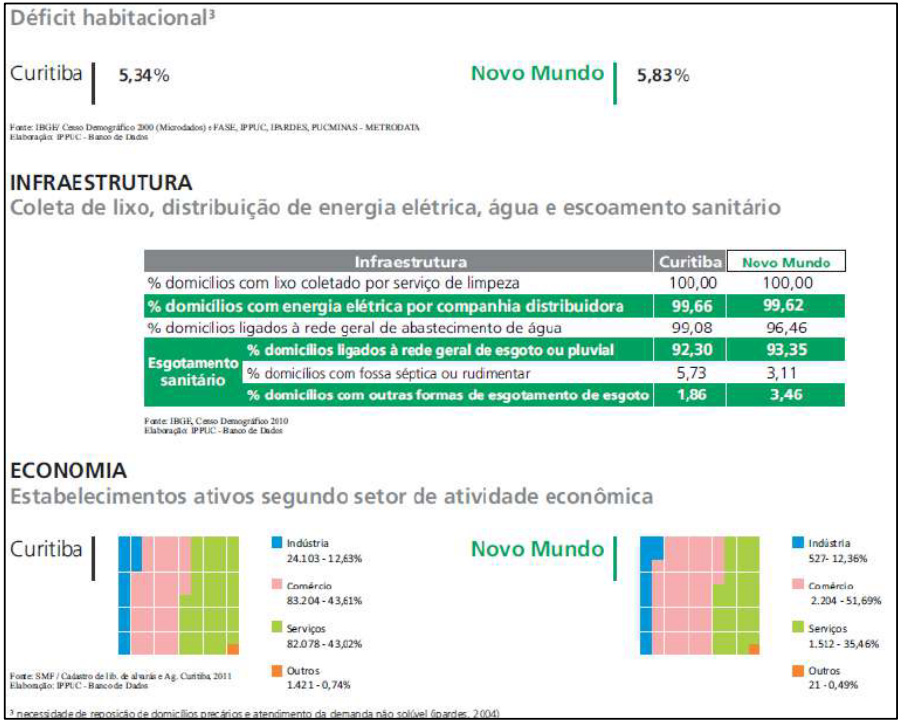
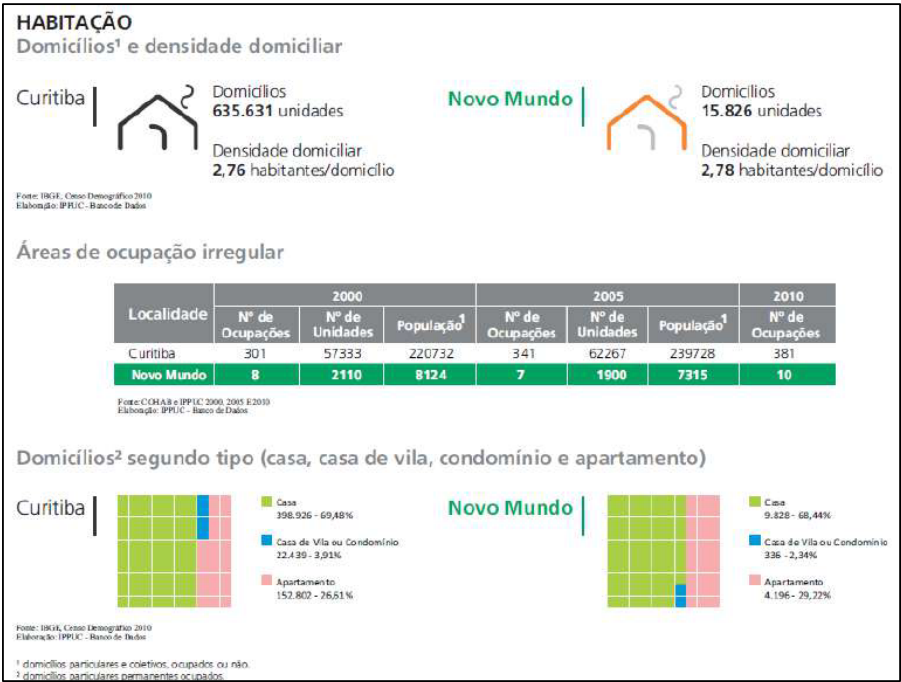
Novo Mundo é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná.

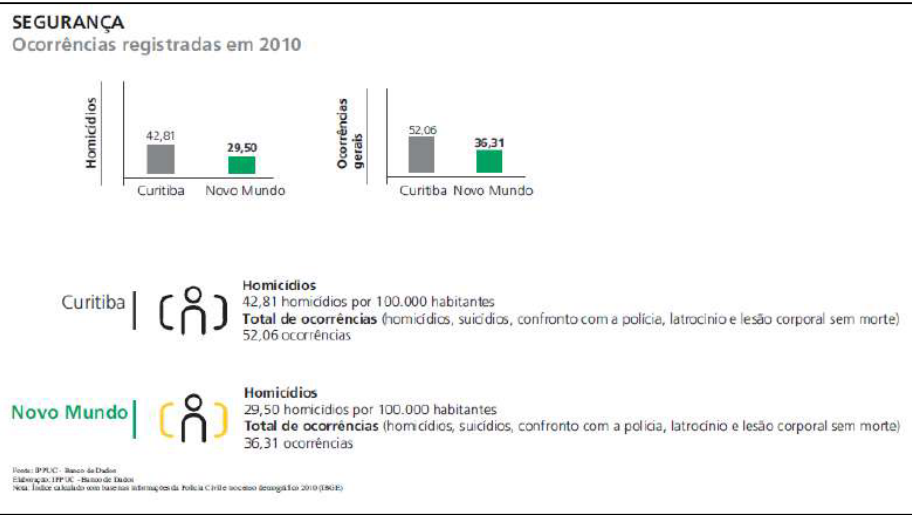
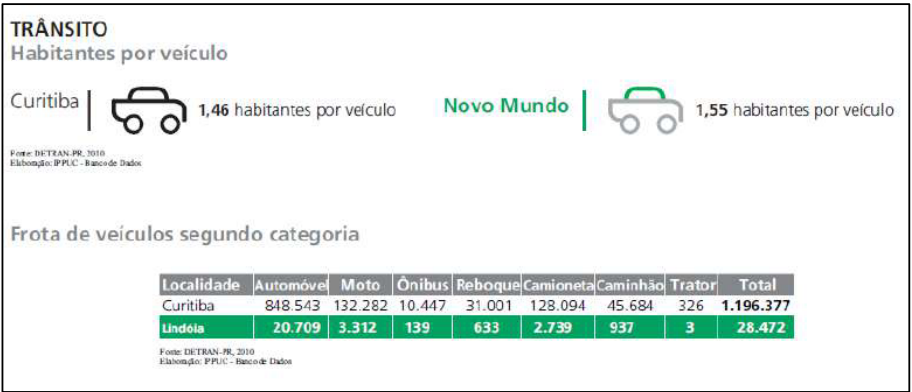
Novo Mundo	
<u>Subprefeitura</u>	<u>Pinheirinho</u>
<u>Área</u>	5,99 <u>km²</u>
<u>População</u>	42.999 hab.
<u>Densidade</u>	71,76 hab/km²
<u>Bairros Limítrofes</u>	<u>Capão Raso</u> , <u>Cidade Industrial</u> , <u>Fanny</u> , <u>Fazendinha</u> , <u>Lindoia</u> , <u>Portão</u> , e <u>Xaxim</u> .
<u>Principais Vias</u>	Avenida República Argentina; Avenida Brasília; Rua Deputado Waldemiro Pedroso; Rua Pedro Zagonel; Rua João Bonat; Rua General Potiguara; Rua Visconde do Cerro Frio; Rua Isaac Guelmann; Rua Maria Trevisan Tortato; Rua Mário Chaubald Biscaia; Rua Deputado Néo Martins; Rua Sebastião Malucelli; Rua Antônio Gasparin; Rua Francisco Fruet; Rua Coronel Herculano de Araújo; Rua Irmãs Paulinas
<u>Pontos de referência</u>	Shopping Popular; <u>Terminal Capão Raso</u> ; Hospital do Trabalhador

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: PJ84W ZCRY6 K6D6Z FPM5K



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: PJ84W ZCRY6 K6D6Z FPMWSK





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: PJ84W ZCRY6 K6D6Z FPM5K





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 estão 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:

“Apartamento sob nº 43, no 4º pavimento, do Bloco 25”, do CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE VERDE, com entrada pelo nº 4300 da Avenida AT-6, do tipo A-3, com a área construída de 62,5063m², área privativa de 56,8800m², área comum de 5,6263m², área útil de 51,1100m² e fração ideal do solo de 0,001802 ou 86,23m² do terreno. O citado Conjunto foi construído sobre o lote de terreno designado pela letra “C” da planta arquivada no Reg. de Imóveis do 1º Ofício, sob nº 22826/81-P, resultante da subdivisão do imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a indicação fiscal 87-052-001.000, situado no bairro denominado Barigui de Araucária, deste Município e Comarca, com as seguintes metragens e confrontações: mede 219,00m de frente para uma rua sem denominação, contíguo com 150,00m confronta com o lote “D”, atingido pela Avenida AT-6 da Cidade Industrial de Curitiba; mede 27,00m na confluência das Avenidas AT-6 e AP-2 da Cidade Industrial de Curitiba e 89,00m de frente para a Avenida AP-2 da mesma Cidade Industrial de Curitiba; no lado oposto à AT-6 referida, mede 341,00m onde confronta com a Estrada de Ferro da Rede Ferroviária Federal S/A. e no lado oposto à Avenida AP-2 mede 165,10m, onde confronta com imóvel pertencente a Raul Tabor ou seus sucessores, com a área total de 47.843,59m².-”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não possui restrições.





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 subitens 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 Garagem: Índice utilizado por conta das amostras e o imóvel avaliado conterem números de garagem diferentes.

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

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





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 176.781,90 (Cento e setenta e seis mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 177.000,00 (Cento e setenta e sete mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 03 de julho de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO





Amostras						
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK	
1	R\$170.000,00	50,00	R\$3.400,00	Residencial Parque Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-50m2-venda-RS170000-id-2630073460/	
2	R\$240.000,00	56,66	R\$4.219,41	Residencial Parque Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS240000-id-2720403762/	
3	R\$118.000,00	56,00	R\$2.107,14	Residencial Parque Verde	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-industrial-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS118500-id-2723434857/	
4	R\$265.000,00	56,88	R\$4.658,93	Residencial Parque Verde	https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-RS265000/id-21035358/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon	
5	R\$280.000,00	56,88	R\$4.922,64	Residencial Parque Verde	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-cidade-industrial-curitiba-pr-63m2-id-2724694258/	

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077
www.kronbergleiloes.com.br



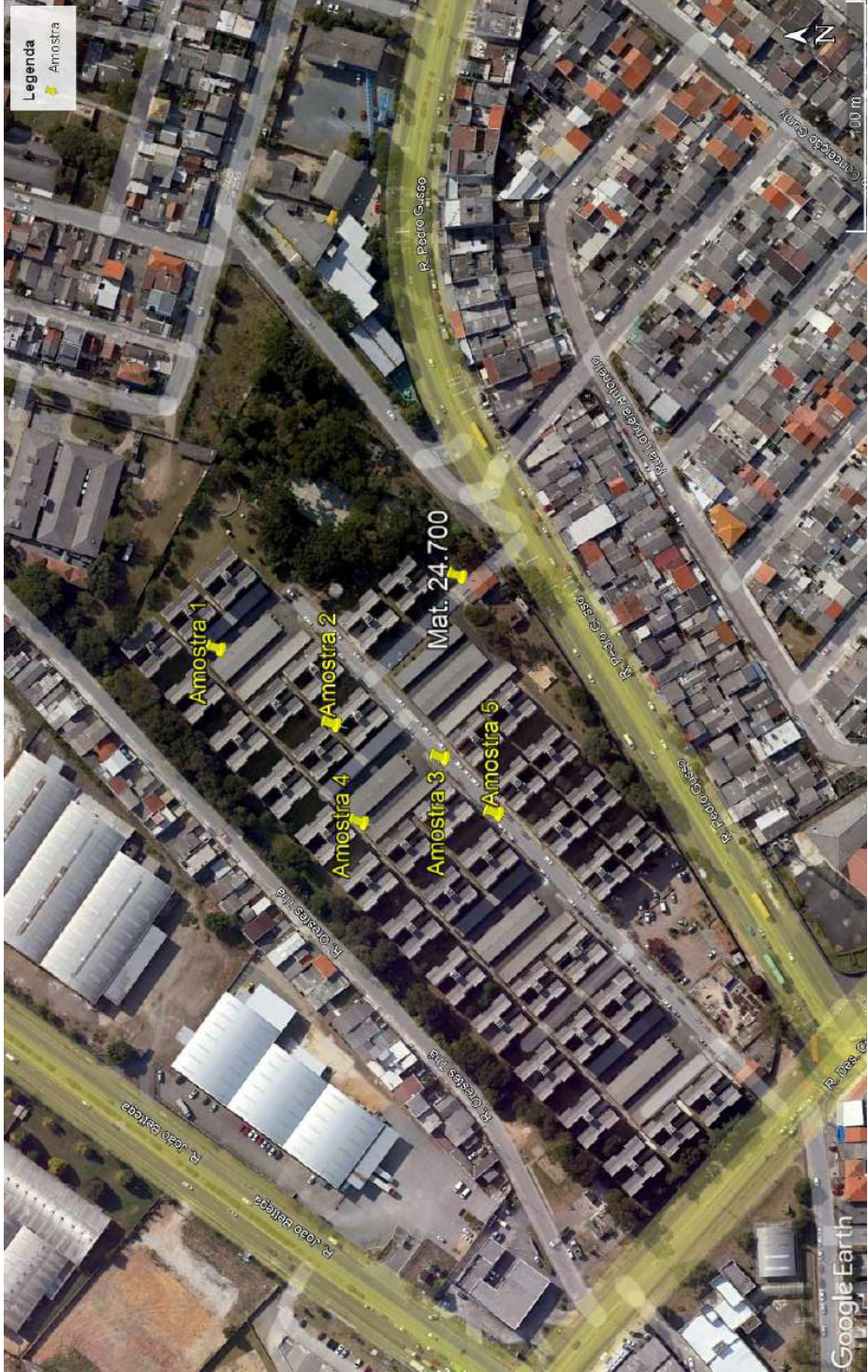
ANEXO

GOOGLE EARTH PRO





Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077
www.kronbergleiloes.com.br



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

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: PJ84W ZCRY6 K6D6Z FPM5K



1/8

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Mat. 24.700

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Pedro Gusso

Nº: 4300

Complemento:

Bairro: Cidade Industrial

Cidade: Curitiba

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	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	170.000,00	50,00	3.400,00	1,00	0,97	0,90	0,90	2.671,38
2	240.000,00	56,88	4.219,41	1,00	1,00	0,90	0,90	3.417,72
3	118.000,00	56,00	2.107,14	1,00	0,99	0,90	0,90	1.689,72
4	265.000,00	56,88	4.658,93	1,00	1,00	0,90	0,90	3.773,73
5	280.000,00	56,88	4.922,64	1,00	1,00	0,90	0,90	3.987,34

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação

F4: Garagem



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):	1.689,72
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.987,34
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	15.539,90
Amplitude total (R\$/m2):	2.297,62
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	574,41
Média aritmética (R\$/m2):	3.107,98
Mediana (R\$/m2):	3.417,72
Desvio médio (R\$/m2):	741,944109
Desvio padrão (R\$/m2):	937,354339
Variância (R\$/m2) ^ 2:	878.633,156311

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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5130

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9381

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 (%) = 30,16



Helcio Kronberg

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) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 2.465,35

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.107,98

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.750,61

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 20,68

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 20,68

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) = 2.641,78

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.107,98

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.574,18

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) = 56,88

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.107,98

VALOR TOTAL (R\$) = 176.781,90

cento e setenta e seis mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



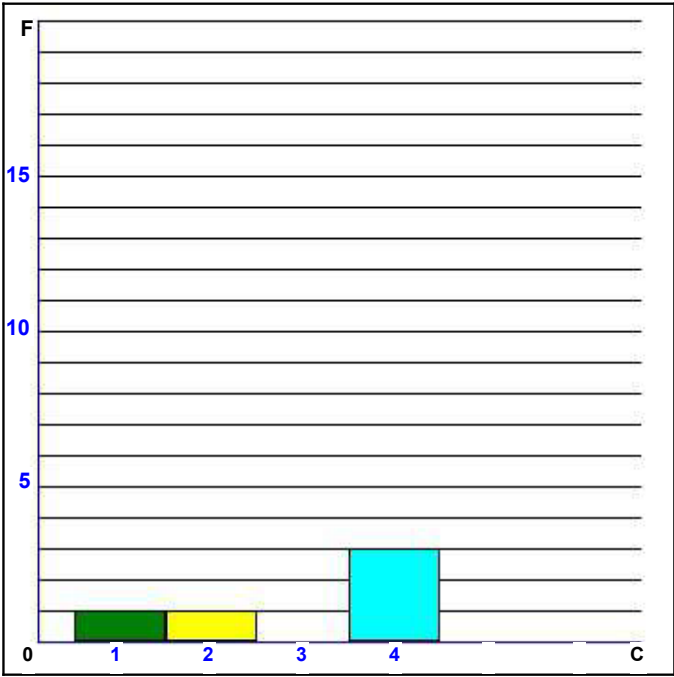
Helcio Kronberg

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	1.689,72	2.264,12	1
2	2.264,12	2.838,53	1
3	2.838,53	3.412,94	0
4	3.412,94	3.987,34	3

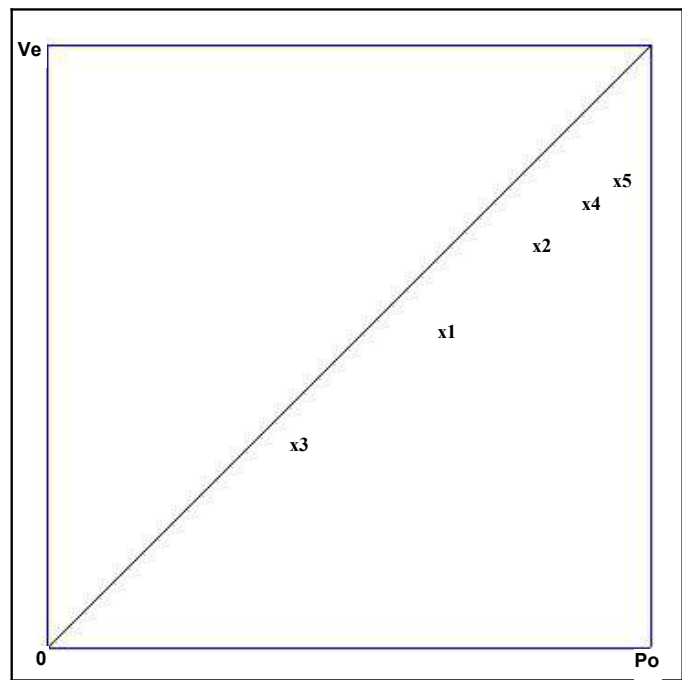


Helcio Kronberg

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 -	3.400,00	2.671,38	0,79
2 -	4.219,41	3.417,72	0,81
3 -	2.107,14	1.689,72	0,80
4 -	4.658,93	3.773,73	0,81
5 -	4.922,64	3.987,34	0,81

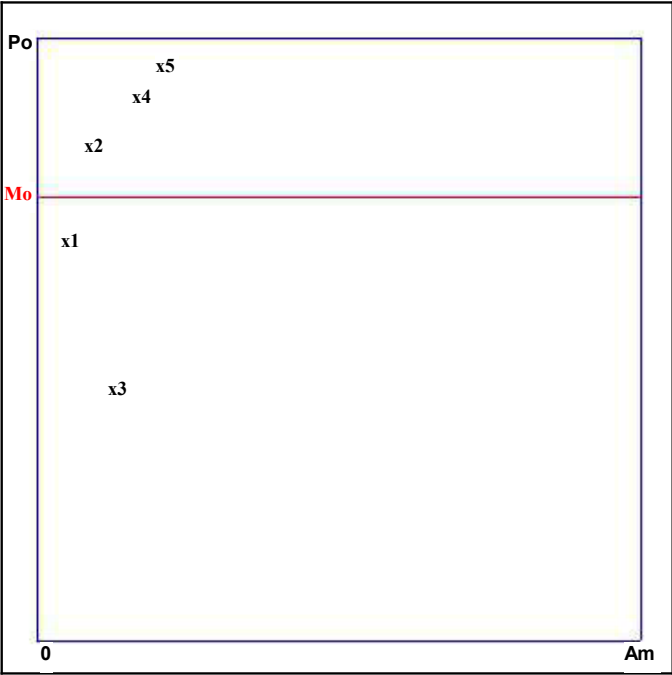


Helcio Kronberg

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) = 3.861,63

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.400,00	461,625	11,95
2 -	4.219,41	357,784	9,27
3 -	2.107,14	1.754,483	45,43
4 -	4.658,93	797,306	20,65
5 -	4.922,64	1.061,019	27,48

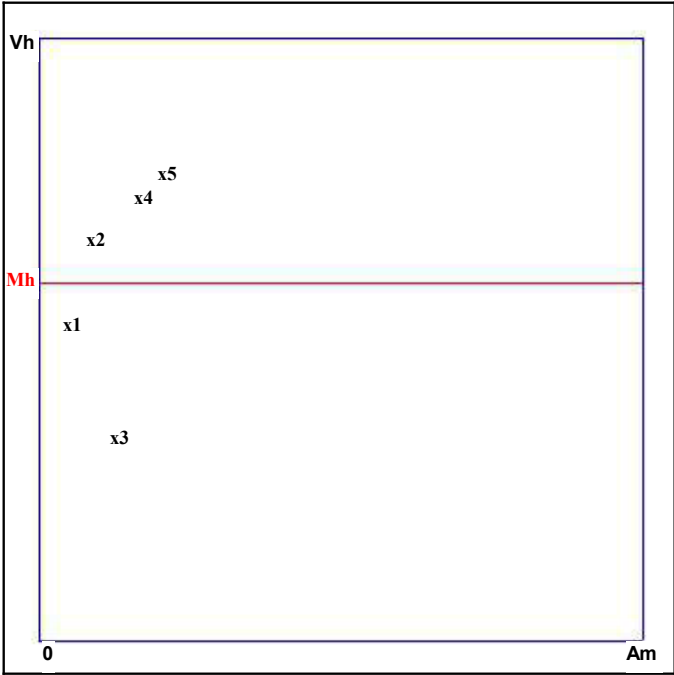


Helcio Kronberg

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) = 3.107,98

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.671,38	436,599	14,05
2 -	3.417,72	309,742	9,97
3 -	1.689,72	1.418,261	45,63
4 -	3.773,73	665,755	21,42
5 -	3.987,34	879,363	28,29

Data: 03/07/2024

Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS







ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





REGISTRO DE IMÓVEIS
5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zaccarias, 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956
Oficial: **MAURINO CARRARO**
C.P.F., 000188309-78
Oficial Motor:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º -24 700-

FICHA

-1-

RUBRICA

Imóvel:- Apartamento sob nº 43, no 4º pavimento, do Bloco " 25 ", do CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE VERDE, com entrada pelo nº 4300 da Avenida AT-6, do tipo A-3, com a área construída de 62,5063m2, área privativa de 56,8800m2, área comum de 5,6263m2, área útil de 51,1100m2 e fração ideal do solo de 0,001802 ou 86,23m2 do terreno. O citado Conjunto foi construído sobre o lote de terreno designado pela letra "C" da planta arquivada no Reg. de Imóveis do 1º Ofício, sob nº 22826/81-P, resultante da subdivisão do imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a indicação fiscal 87-052-001.000, situado no bairro denominado Barigui de Araucária, deste Município e Comarca, com as seguintes metragens e confrontações: mede 219,00m de frente para uma rua sem denominação, continuando com 150,00m confronta com o lote "D", atingido pela Avenida AT-6 da Cidade Industrial de Curitiba; mede 27,00m na confluência das Avenidas AT-6 e AP-2 - da Cidade Industrial de Curitiba e 89,00m de frente para a Avenida AP-2 da mesma Cidade Industrial de Curitiba; no lado oposto à AT-6 referida, mede 341,00m onde confronta com a Estrada de Ferro da Rede Ferroviária Federal S/A. e no lado oposto à Avenida AP-2 mede 165,10m, onde confronta com imóvel pertencente a Raul Tabora ou seus sucessores, com a área total de 47.843,59m2.-

Proprietária:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS PROFESSORES SECUNDÁRIOS DE CURITIBA-COHAPRO, com sede n/ Cap., CGC 75 154 930/0001-07.-

Reg. anterior:- Mat. 12599 d/ Cartório. Dou fé. Em 13 de julho de 1 987.-

AV 1- 24 700, em 13 de julho de 1 987.-

A unidade acima está hipotecada à HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, em liquidação extrajudicial, CGC 92 859 800/0001-80, conforme o R 5 da mat. 12599, cujos direitos creditórios foram caucionados ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, CGC 33 633 686/0001-7, conforme a AV 6 da referida matrícula. Dou fé.-

AV 2- 24 700, em 13 de julho de 1 987.-

Liberada a unidade da hipoteca e da caução mencionadas na AV 1 da presente matrícula, face o contido no instrumento arquivado n/ Cartório sob nº 92 163 . Dou fé.

R 3- 24 700, em 13 de julho de 1 987.-

Por instrumento particular assinado em 30 de novembro de 1 985 , sendo uma via arquivada n/ Ofício sob nº 92 163 , a proprietária acima mencionada, vendeu o imóvel da presente matrícula à MARIZA APARECIDA BONFIM, brasileira, solteira, maior, radialista, CPF 275 303 709-44, residente n/ Capital; pelo preço de Cr\$78.373.810; s/ condições. ITBI nº 8940/85. Dou fé.-

R 4- 24 700, em 13 de julho de 1 987.-

Na forma do instrumento mencionado no R 3, Mariza Aparecida Bonfim, onerou o imóvel com 1ª hipoteca a favor da HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, em garantia do financiamento no valor de Cr\$80.455.139 a serem pagos em 360 prestações mensais, aos juros de 4,1 % ao ano, mediante as condições do aludido instrumento. Dou fé.-

SEGUIR NO VERSO

CNM 080572.2.0024700-07

juo. Certidão emitida pelo SRE www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

-24 700-

Esse documento foi assinado digitalmente por OHLSON JOSE BENDIN - 21/11/2023 10:09

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: PJDLG L8A3V CYQAE H8LRD

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: PJ84W ZCRY6 K6D6Z FPMWSK

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 37db6c82-bda2-4f21-a7c9-4fe232183019

CONTINUAÇÃO

AV 5-24.700, em 13 de julho de 1 987.-

Conforme consta do instrumento de hipoteca de que trata o R 4, os direitos cre-
ditórios dele decorrentes, são caucionados ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. Dou
fé.

Custas: Cz\$ 288,82

conf. LEI 8941/81.

Luiz Boscardin

Oficial Registrador

Oficial

AV.6-24.700, em 03 de junho de 2.003. Prenot.242.587 de 03/6/2003.-

Cancelada a caução de que trata a AV.5, conforme o Ofício expedido pela Caixa -
Econômica Federal-CEF, sucessora do Banco Nacional de Habitação-BNH, em 30/05/03,
arquivado neste Cartório sob nº 242.588. C/630VRC=R\$66,15. Dou fé.-

Luiz Boscardin

Oficial Registrador

Oficial

AV.7-24.700, em 03 de junho de 2.003. Prenot.242.587 de 03/6/2003.-

Cancelado o R.4, face a quitação da hipoteca, conforme o Ofício expedido pela
credora em 30/5/2003, arquivado neste Cartório sob nº 242.588. C/630VRC=R\$66,15.
Dou fé.-

Luiz Boscardin

Oficial Registrador

Oficial

R.8-24.700, em 21 de janeiro de 2.014. Prenot. 369.713 de 07/01/2014.

Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 18 de janeiro de 2.011,
às fls. 107/111, do Livro 00668-E, nas notas do Cartório Distrital do
Pinheirinho, desta Comarca, Mariza Aparecida Bonfim, solteira, C.I. nº
1.298.740-4-PR, já identificada, residente e domiciliada na Rua Pedro Gusso
nº 4.300, bloco 25, ap. 43, Novo Mundo, nesta Cidade, vendeu o imóvel desta
matrícula, a FERNANDO JULIANI TOPAN, brasileiro, solteiro, maior e capaz,
supervisor de manutenção, C.I. nº 7.516.346-0-PR, CPF nº 066.219.069-60,
residente e domiciliado na Rua Dr. Alexandre Gutierrez nº 372, Água Verde,
nesta Cidade, pelo preço de R\$.76.000,00, dos quais R\$.60.000,00 já pagos e
quitados e o saldo restante no valor de R\$.16.000,00 será pago através de
04 (quatro) parcelas, representadas por 04 (quatro) notas promissórias, no
valor de R\$.4.000,00 cada uma, todas fixas e sem correção, com vencimentos
mensais e consecutivos a partir de 10/02/2011. Condição: - Está inserida na
Escritura, a cláusula resolutiva, nos termos dos artigos nºs 474 e 475, do
Código Civil Brasileiro, ficando cancelada a referida cláusula, mediante a
simples apresentação da última nota promissória, devidamente quitada e/ou
por recibo e/ou declaração de quitação. Foram apresentadas na Escritura, as
certidões negativas de feitos ajuizados em nome da vendedora, dos 1º e 2º
Distribuidores, da Justiça do Trabalho desta Comarca e da Justiça Federal.
O imóvel possui a indicação fiscal nº 87-052-002.398-9, do Cadastro
Municipal. Declaração de Quitação do ITBI nº 0426/2014 pago sobre
R\$.93.700,00. Funrejus não incidente, conforme artigo 3º, inciso VII, letra
b, item 15 da Lei nº 12.216/98. C/4312VRC=R\$676,98. Dou fé.-

Luiz Boscardin

Oficial Registrador

Oficial

AV.9-24.700, em 21 de janeiro de 2.014. Prenot. 369.713 de 07/01/2014.

Cancelada a cláusula resolutiva, inserida na Escritura de que trata o R.8,
face a quitação do preço, conforme prova a nota promissória de nº 004/004,
arquivada neste Cartório sob nº 369.713. C/630VRC=R\$98,91. Dou fé.-

Luiz Boscardin

Oficial Registrador

Oficial

R 10-24.700, em 06 de junho de 2.019. Prenot. nº 414.636 de 30/05/2019.

O imóvel da presente matrícula foi penhorado nos autos de Ação Sumária de Cobrança de
Taxas de Condomínio sob nº 0015267-66.2015.8.16.0001, em que é exequente o Condomínio
Conjunto Residencial Parque Verde e executado Fernando Juliani Topan, já identificado, no
valor de R\$68.258,00 conforme o Termo de Penhora expedido pela 9ª Vara Cível de Curitiba -
PROJUDI, lavrado em 06/05/2019, assinado pela MM Juíza de Direito Dra. Vanessa Jamus

CNM 080572.2.0024700-07

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registadores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por OHLISON JOSE BENDIN - 21/11/2023 10:09

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: PJDLG L8A3V CYQAE H8LRH

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: PJD6Y ZCORY4 W48rM 29D9K 9

RUBRICA

FOLHA

2

2 - Mat. nº. 24.700

CONTINUAÇÃO

Marchi, arquivado neste Cartório sob nº 414:636. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$136,52. C/1293,60 VRCext=R\$249,66. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN
Registrador

AA

R.11-24.700, em 17 de novembro de 2023. Prenot. 473.103 de 01/11/2023.

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos Cumprimento de Sentença - Causas Supervenientes à Sentença sob nº **0005849-26.2023.8.16.0001**, em que são exequentes MGIL IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 17.503.185/0001-50 e MARIA LEONOR FREITAS DE ALMEIDA MAGALHÃES, CPF nº 463.487.196-34 e executado **FERNANDO JULIANI TOPAN, CPF nº 066.219.069-60**, já identificado, no valor de R\$59.555,39, conforme o Terimó de Penhora lavrado em 30 de outubro de 2023, pela 04ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, assinado digitalmente pela MM Juíza de Direito Substituta Dra. Carolina Fontes Vieira, arquivado digitalmente nesta Serventia sob nº 473.103. Paga a guia do FUNREJUS no valor de R\$119,11. Custas: 1.293,60 VRCext=R\$318,23 + FUNDEP 5% R\$15,91 + ISS 4% R\$12,72 + Selo R\$8,00 = Total R\$354,87. Selo Funarpen:SFRI2.c5Ybv.MGfXA-LzbZv.F392q. Dou fé.

OHILSON JOSÉ BENDLIN
Escrevente Substituto Legal
Portaria Nº 285/2023

AA

5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº **24.700** do Registro Geral, desta Serventia, e que esta *certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.* O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 21 de novembro de 2023. Certidão emitida às 09:15:34h. Prot. 473103

Custas: Emolumentos: + ISS 4 % R\$ 0,00 + FUNREJUS 25% R\$ 0,00 + FUNDEP R\$ 0,00 - Total = 0,00 (jd)

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Curitiba - Estado do Paraná
Rua Nunes Machado, 695 - 4º andar- Fone (41)3224-3555
email: certidao@5ricuritiba.com.br
CHARLES WILLIAN BENDLIN
REGISTRADOR

FUNAR PEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.NJhTP.3Gr5W
2HLOV.F392q
https://selo.funarpen.com.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

CNM 080572.2.0024700-07

Esse documento foi assinado digitalmente por OHILSON JOSÉ BENDLIN - 21/11/2023 10:09

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: PJDLG L8A3V CYQAE H8LRD

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: P484W ZCRY6 K9D6Z FPM5K