PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 4.037 - 05/2025

LOTE DE TERRENO URBANO Nº09 DA QUADRA Nº12 DO BALNEÁRIO BAHAMA'S I COM ÁREA DE 288 M² E BENFEITORIA COM ÁREA DE APROXIMADAMENTE 82 M² BALNEÁRIO BAHAMAS - ITAPOÁ/SC

AUTOS: 0026074-65.2022.8.16.0013



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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 6
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 8
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 11
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 12
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 14
10 ENCERRAMENTO ____ 14

ANEXOS:

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

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Terreno com benfeitoria residencial – Matrícula nº 18.352 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapoá/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 147.000,00

(Cento e quarenta e sete mil reais)

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

KRONBERG
LEILÕES

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 Itapoá.

O avaliador esteve no local no dia 02/09/2023 e no momento da visita, não havia ninguém no local.

Nova visita técnica foi realizada no dia 12/05/2025 e novamente não havia ninguém no 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.

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano n° 09 da quadra 12, plano, em meio de quadra, medindo 12,00 metros de testada por 24,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lado, com área de terreno total de 288,00m², com benfeitoria de área aproximada total de 82,00 m² segundo análise feita através do Google Earth Pro. Localizado na Rua Guarussa, 662, Bairro: Pontal do Norte, Itapoá/SC.

Número da Matrícula: Nº 18.352 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ITAPOÁ

Cadastro: 56750.7

Inscrição Imobiliária: Nº 01.39.012.0009

Localização: Latitude: 26°10'25.63"S/ Longitude: 48°35'46.06"O

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

KRONBERG
LEILÕES

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Itapoá é um município brasileiro, situado no estado de Santa Catarina. Localizado na região Nordeste do estado de Santa Catarina e região Sul do Brasil.

Itapoá
Município do Brasil

Símbolos  **Bandeira**  **Brasão de armas** Hino **Gentílico** *itapoaense*
Localização  Localização de Itapoá em Santa Catarina

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U



Itapoá
Localização de Itapoá no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Itapoá

Coordenadas	26° 07' 01" S 48° 36' 57" O
País	Brasil
Unidade federativa	Santa Catarina
Municípios limítrofes	Garuva, Guaratuba (PR), São Francisco do Sul
Distância até a capital	223 km
História	
Fundação	26 de abril de 1989 (34 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Jeferson Rubens Garcia (2021 – 2024)
Características geográficas	
Área total	257,158 km²

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

População total (Censo IBGE/2022)	30,750 hab.
Densidade	0,1 hab./km²
Clima	Mesotérmico úmido com temperatura média entre 18°C e 30°C
Altitude	18 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,761 — *alto*
PIB (IBGE/2017)	R$ 714.535,64 mil
PIB *per capita* (IBGE/2017)	R$ 36.917,37

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:

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

a) <u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>

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) <u>Abordagem por valores específicos:</u>

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:

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

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:

"UM (01) TERRENO URBANO, situado na RUA 02, no lugar PONTAL DO NORTE, neste municipio de Itapoá, Santa Catarina, constituído pelo LOTE nº 09 (NOVE), do QUADRA nº 12 (DOZE), do loteamento denominado BALNEÁRIO BAHAMA'S I, com a área de 288,00m² e com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12.00 metros de frente para a Rua 02, igual metragem na linha de fundos com o lote nº 16, por 24.00 metros de extensão da frente aos fundos em ambas as laterais. limitando-se pelo lado direito com o lote nº 08 e pelo lado esquerdo com o lote nº 10."

6.2 Situação

No momento da visita, não havia ninguém no imóvel.

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

6.3 Restrições do imóvel

Imóvel sem restrições.

6.4 Benfeitorias

Edificação residencial em madeira com aproximadamente 82 metros quadrados segundo análise feita através do software Google Earth Pro. Construção realizada entre outubro de 2016 e maio de 2017.

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

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

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 <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

8.1.1.3 Testada:
Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: Ft = (Ta/Tp) ^(1/4). Para Ta> 2Tp, adota-se Ft = 1,1892 e para Ta < Tp/2, adota-se Ft = 0,8409.

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.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

VF = (VT + VB)*FC

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 146.929,90 (Cento e quarenta e seis mil, novecentos e vinte e nove reais e noventa centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 110.033,28 (Cento e dez mi, trinta e três reais e vinte e oito centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 36.896,62 (Trinta e seis mil, oitocentos e noventa e seis reais e sessenta e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 147.000,00 (Cento e quarenta e sete 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, 13 de maio de 2025.

_____
Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

KRONBERG
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**Link**
1	R$ 110.000,00	288,00	R$ 381,94	Rua 2687, 417 - Baln. Bahamas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-pontal-do-norte-3000045061.html
2	R$ 130.000,00	288,00	R$ 451,39	Rua Guarassa - Baln. Bahamas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-itapoa-2967723574.html
3	R$ 110.000,00	288,00	R$ 381,94	Rua Uirassu - Baln. Bahamas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-pontal-do-norte-2969468817.html
4	R$ 150.000,00	288,00	R$ 520,83	Rua 2720 (Cambeva) - Baln. Bahamas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-de-esquina-localizado-no-bairro-pontal-3005721366.html
5	R$ 120.000,00	288,00	R$ 416,67	Rua 2723 (Inambu) - Baln. Bahamas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-proximo-ao-porto-itapoa!-2987875109.html

PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



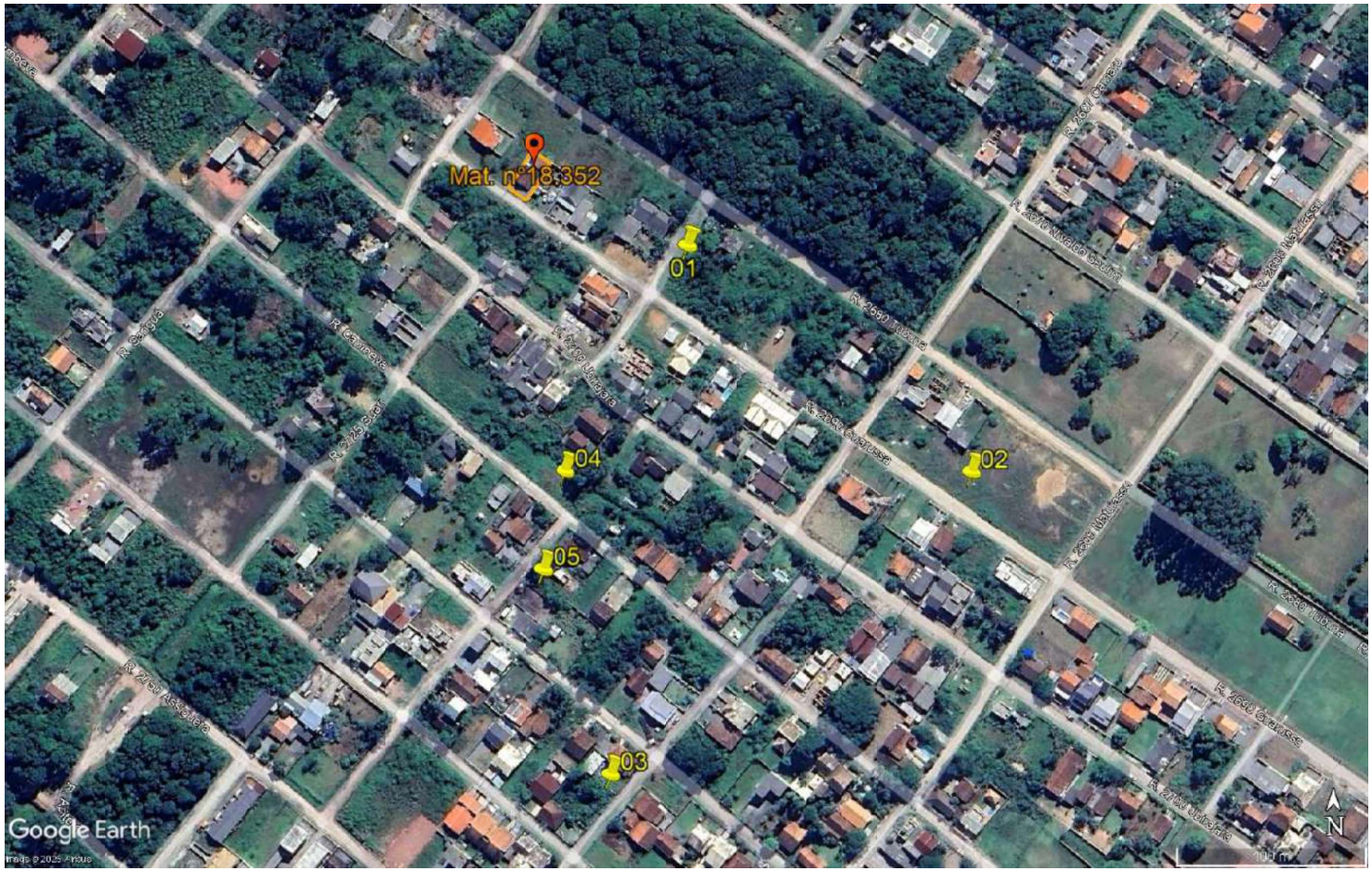
ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua Guarussa **Nº:** 662 **Complemento:**

Bairro: Baneário Bahamas **Cidade:** Itapoá **Estado:** Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R$/m2)
1	110.000,00	288,00	381,94	1,00	1,00	1,00	0,90	343,75
2	130.000,00	288,00	451,39	0,95	1,00	1,00	0,90	385,94
3	110.000,00	288,00	381,94	0,98	1,00	1,00	0,90	336,88
4	150.000,00	288,00	520,83	1,00	1,00	1,00	0,90	468,75
5	120.000,00	288,00	416,67	1,00	1,00	1,00	0,90	375,00

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Testada **F4:** Negociação

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

Helcio Kronberg

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$/m2):	336,88
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	468,75
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	1.910,31
Amplitude total (R$/m2):	131,88
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	32,97
Média aritmética (R$/m2):	382,06
Mediana (R$/m2):	375,00
Desvio médio (R$/m2):	36,225000
Desvio padrão (R$/m2):	52,653051
Variância (R$/m2) ^ 2:	2.772,343750

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.

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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 =0,8582

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6464

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 (%) = 13,78

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº 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) = 345,96

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **382,06**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 418,16

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,45

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,45

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) = 324,75

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 382,06

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 439,37

---

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) = 288,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 382,06

VALOR TOTAL (R$) = 110.033,28

cento e dez mil, trinta e três reais e vinte e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

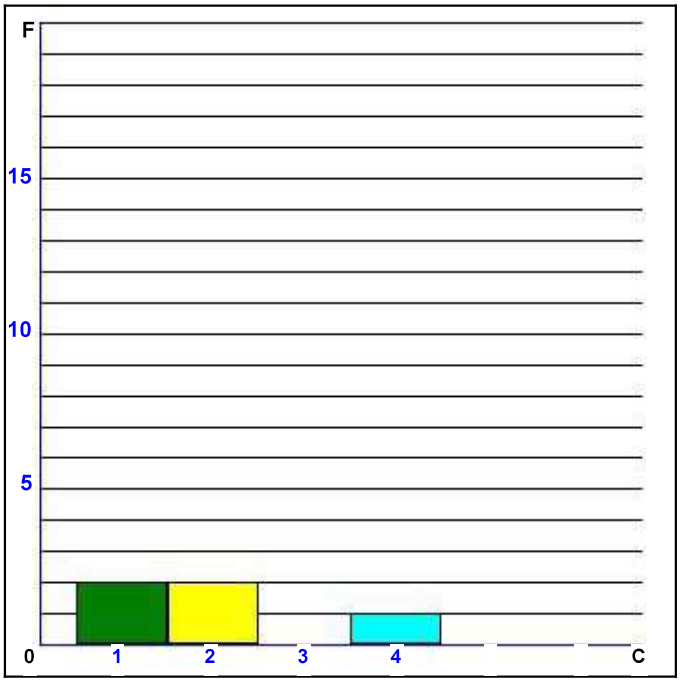
PROJUDI - Processo: 0026074-65.2022.8.16.0013 - Ref. mov. 226.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
13/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

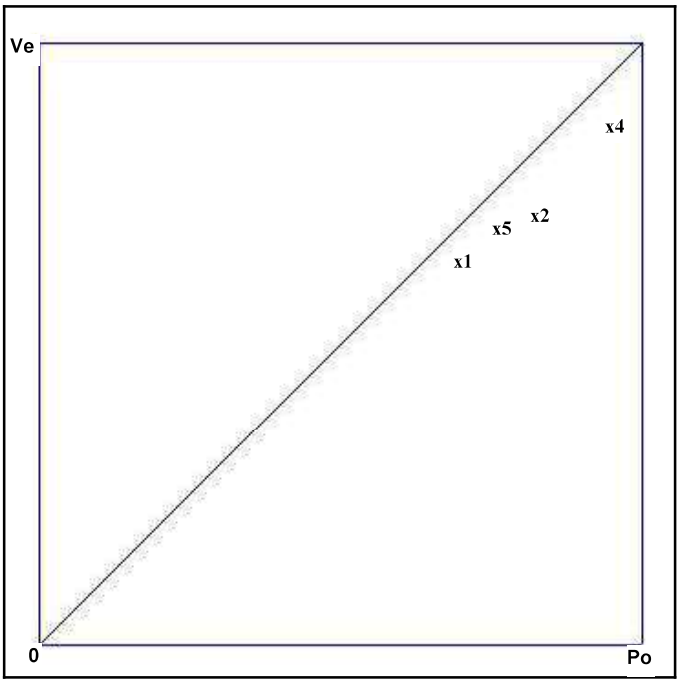
Classe	De:	Até	Freq.
1	336,88	369,84	2
2	369,84	402,81	2
3	402,81	435,78	0
4	435,78	468,75	1

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U

Helcio Kronberg

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 -	381,94	343,75	0,90
2 -	451,39	385,94	0,85
3 -	381,94	336,88	0,88
4 -	520,83	468,75	0,90
5 -	416,67	375,00	0,90

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: PJL2Q D6K92 8JPTG MLR6U