

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KRONBERG
LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.506 - 11/2024

LOTE Nº 21, QUADRA 07 DO LOTEAMENTO PRIMAVERA III, DE ÁREA 161,50M² CONTENDO BENFEITORIA – MATRÍCULA N° 9.287 – JAGUARIAÍVA/PR

AUTOS: 0001995-52.2022.8.16.0100



KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4

3 OBJETO ____ 5

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 5

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 ____ 16

10 ENCERRAMENTO ____ 17

ANEXOS:

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

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria – Matrícula nº 9.287 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariaíva/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 77.000,00

(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 Jaguariaíva.

O avaliador esteve no local no dia 30 de setembro de 2024 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 21 da Quadra 07, do Loteamento Núcleo Habitacional Jardim Primavera III, com área de terreno total de 161,50m², com benfeitoria de área total de 50m², localizado na Rua São João Maria de Agostinho, nº 164, Jaguariaíva/PR.

Número da Matrícula: Nº 9.287 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JAGUARIAÍVA

Localização: Latitude: 24°16'28.75"S/ Longitude: 49°43'30.01"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Jaguariaíva é um município brasileiro localizado na região dos Campos Gerais do estado do Paraná, Brasil. Segundo a estimativa populacional de 2020 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município possuía 35 027 habitantes.

O município localizado na região dos Campos Gerais, no segundo planalto paranaense, ocupa uma área 1 453 km², representando 0,7645% da área do estado, 0,2704% da região Sul e 0,0179% de todo o território brasileiro.

Em 2010, a população de Jaguariaíva foi contada no censo demográfico do IBGE em 32 606 habitantes, sendo 28 041 habitantes na área urbana e 4 565 habitantes na área rural. Segundo o censo daquele ano, 16 092 habitantes eram homens e 16 514 mulheres. Apresentou 86% de taxa de urbanização e a densidade demográfica municipal, em 2010, atingiu um valor médio de 24,08 habitantes por quilômetro quadrado. Sua população, conforme estimativas do IBGE, em 2019, era de 34 857 habitantes, estando entre os 50 municípios mais populosos do Paraná, dos 399.

Em 2010, segundo dados do censo do IBGE daquele ano, a população residente no município era composta por 22 683 brancos (69,57%); 8 682 pardos (26,63%); 1 000 pretos (3,07%); 203 amarelos (0,62%); 37 indígenas (0,11%) declarados. Ainda em 2010, 32 529 habitantes eram brasileiros natos (99,76%) e 54 naturalizados brasileiros (0,17%), e 23 eram estrangeiros (0,07%).

De acordo com o Censo 2010 do IBGE existe diversas comunidades religiosas no município, predominantemente cristãs. Entre a população residente em 2010 o censo mostrou 18 162 pessoas que se declararam católicas apostólica romana, 11 pessoas que se declararam católicas ortodoxa, 11 862 pessoas que se declararam evangélicas e 93 pessoas que se declararam espíritas., ainda mostrou 167 Testemunhas de Jeová, 169 pessoas com religião não determinada e múltiplo pertencimento, 46 pessoas que declararam ter religião oriental e 94 de outras religiosidades. Além de 1 981 pessoas que declararam não ter religião, 23 que não sabiam e nenhuma pessoa declarou ter religião de tradições indígenas. Dentre as instituições religiosas destacam-se a Igreja Católica Apostólica Romana, Assembleia de Deus, Congregação Cristã no Brasil, Igreja Evangélica Pentecostal O Brasil Para Cristo, Igreja Presbiteriana do Brasil, Igreja do Evangelho Quadrangular, Igreja Adventista do Sétimo Dia, Igreja Pentecostal Deus é Amor, Igreja Universal do Reino de Deus, Igreja Batista, Igreja Luterana, entre outras instituições menores. Em relação a Igreja Católica Apostólica Romana no município de Jaguariaíva, ela está organizada em três paróquias: Paróquia Santuário Diocesano Senhor Bom Jesus da Pedra Fria; Paróquia São Francisco de Assis e Sta.Terezinha; e Paróquia Nossa Senhora das Graças.

A cidade tornou-se referência da industrialização rural durante a segunda metade do século XX, devida a proliferação de madeireiras, fábricas de celulose e papel que se estabeleceram no município. Jaguariaíva, na atualidade, fornece para o mercado brasileiro e internacional produtos como resina, madeira para construção, compensado, celulose, papel para revestimento e papel imprensa. Uma das maiores produtoras de papel imprensa está instalado no município desde 1982, a Pisa Indústria de Papéis.

Jaguariaíva conta com um aproveitamento energético, principalmente o hidrelétrico. A primeira usina instalada no município foi a Usina Velha, construída na década de 1940 para abastecer a Indústria Matarazzo. Situada no rio Capivari, no Parque Linear, a usina foi reativada em 2017, como uma central de geração hidrelétrica (CGH), com 1000 KW.

Já no ano de 2000 foi instalado o empreendimento da Pesqueiro Energia S/A., que construiu sob o rio Jaguariaíva uma barragem de 12 metros de altura e uma pequena central hidrelétrica (PCH) com potência instalada em 12,44M Mw. A Pesqueiro também atua no mercado de carbono e é mantida pelas Eletrogeração (30% da sociedade) situada em Castro, Ceral em Arapoti (30% da sociedade) e Ceripa Energia (40% da sociedade) em Itaí.

Jaguariaíva
Município do Brasil

Estação Cidadã Agente Durvalino de Azevedo
Gentílico *jaguariaivense*
Localização



Localização de Jaguariaíva no Paraná



Jaguariaíva

Localização de Jaguariaíva no Brasil



Mapa de Jaguariaíva

Coordenadas	24° 15' 03" S 49° 42' 21" O
País	Brasil

Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Doutor Ulysses, Sengés, Piraí do Sul, Arapoti e São José da Boa Vista
Distância até a capital	236 km
História	
Fundação	15 de setembro de 1823 (199 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Alcione Lemos (DEM, 2021 – 2024)
Vereadores	13
Características geográficas	
Área total IBGE/2019	1 453,066 km²
População total (estimativa IBGE/2020)	35.027 hab.
Densidade	24,1 hab./km²
Clima	Clima Temperado Úmido (Cfb)
Altitude	840 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000)	0,757 — *alto*

PIB (IBGE/2018)	R$ 1.480.427,23 mil
PIB *per capita* (IBGE/2018)	R$ 42.684,52
Sítio	www.jaguariaiva.pr.gov.br (Prefeitura) www.cmjaguariaiva.pr.gov.br (Câmara)

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) *<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:

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 lote de terreno sob nº 21, da quadra nº 07, do LOTEAMENTO DENOMINADO "NÚCLEO HABITACIONAL JARDIM PRIMAVERA III", desta cidade, com a área de 161,50m², com as medidas e confrontações observadas de fora para dentro do imóvel Frente: 9,50 metros, confrontando com a Rua Projetadas "H"; Fundo: 9,50 metros, confrontando com os lotes nºs 09 e 10; Lado Esquerdo: 17,00 metros, confrontando com o lote nº 22; e Lado Direito: 17,00 metros, confrontando com o lote nº 20."

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.

6.4 Benfeitorias

A benfeitoria do local trata-se de uma residência térrea, construída em concreto armado, com telhas de fibrocimento. A vistoria interna não foi permitida no momento da visita.

De acordo com o Google Earth Pró a benfeitoria apresenta área total construída de 50,00m².

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular
7.2 Desempenho de mercado: regular
7.3 Absorção pelo mercado: regular
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;
b) Monopólio: é constituído por um único vendedor

c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:
Para diferenças entre áreas <= 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 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

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$ 77.208,02 (Setenta e sete mil, duzentos e oito reais e dois centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 41.216,42 (Quarenta e um mil, duzentos e dezesseis reais e quarenta e dois centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 35.991,60 (Trinta e cinco mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 77.000,00 (Setenta e sete mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezessete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 01 de novembro de 2024.

_____
Helcio Kronberg



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG
LEILÕES

Amostras					
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Endereços**	**LINK**
1	R$ 157.000,00	500,00	R$ 314,00	Rua Antonina, Jardim Primavera I	http://www.imobiliariatrindade.com/imovel/3257908/terreno-venda-jaguariaiva-pr-jardim-primavera-l
2	R$ 70.000,00	294,75	R$ 237,49	Rua Guaratuba, 315, Jardim Primavera I	https://www.teixeiraimobiliaria.com/imovel/3204666/terreno-venda-jaguariaiva-pr-jardim-primavera
3	R$ 100.000,00	360,00	R$ 277,78	Rua Jordão, Jardim Primavera	https://www.teixeiraimobiliaria.com/imovel/2944884/terreno-venda-jaguariaiva-pr-jardim-primavera
4	R$ 95.000,00	300,00	R$ 316,67	Rua Subtenente Deable, Fluviópolis	http://www.imobiliariatrindade.com/imovel/2483129/terreno-venda-jaguariaiva-pr-fluviopolis
5	R$ 70.000,00	366,20	R$ 191,15	Rua Italo Antonio Carrer, Jardim Taquaral	http://www.imobiliariatrindade.com/imovel/2490987/terreno-venda-jaguariaiva-pr-jardim-taquaral



ANEXO
GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Lograd.: Rua João Maria de Agostinho **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Jardim Primavera **Cidade:** Jaguariaíva **Estado:** Paraná

---

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	V.Hom.(R$/m2)
1	157.000,00	500,00	314,00	0,96	1,15	0,90	311,99
2	70.000,00	294,75	237,49	0,99	1,08	0,90	228,53
3	100.000,00	360,00	277,78	1,02	1,10	0,90	280,50
4	95.000,00	300,00	316,67	0,92	1,08	0,90	283,18
5	70.000,00	366,20	191,15	0,90	1,11	0,90	171,87

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Localização

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	171,87
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	311,99
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	1.276,06
Amplitude total (R$/m2):	140,13
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	35,03
Média aritmética (R$/m2):	255,21
Mediana (R$/m2):	280,50
Desvio médio (R$/m2):	44,011488
Desvio padrão (R$/m2):	55,461294
Variância (R$/m2) ^ 2:	3.075,955097

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.

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 = 1,5028

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0237

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 (%) = 21,73

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) = 217,19

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **255,21**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 293,24

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 14,90

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 14,90

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) = 216,93

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 255,21

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 293,49

---

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) = 161,50

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 255,21

VALOR TOTAL (R$) = 41.216,42

quarenta e um mil, duzentos e dezesseis reais e quarenta e dois centavos

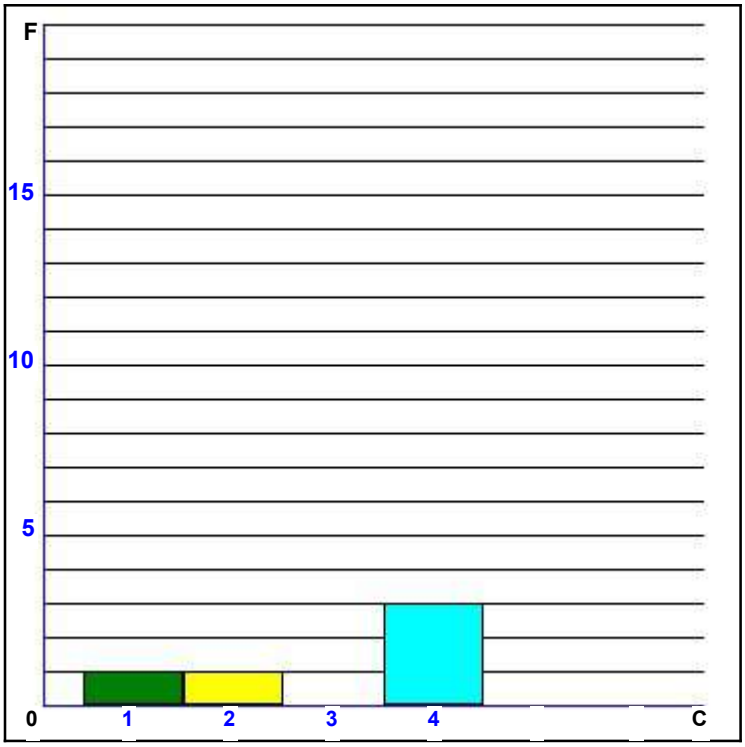
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

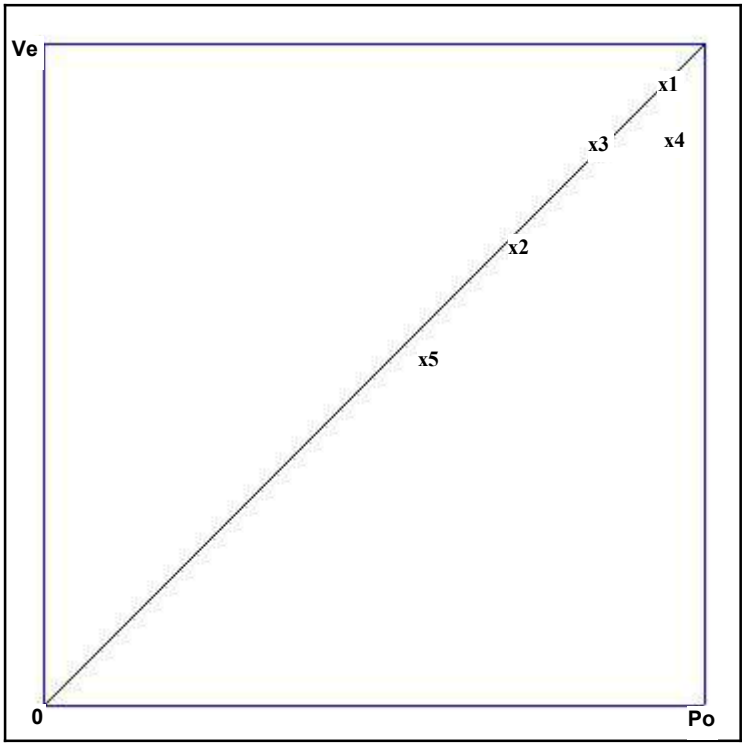


Classe	INTERVALO De: ——————I Até		Freq.
1	171,87	206,90	1
2	206,90	241,93	1
3	241,93	276,96	0
4	276,96	311,99	3

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

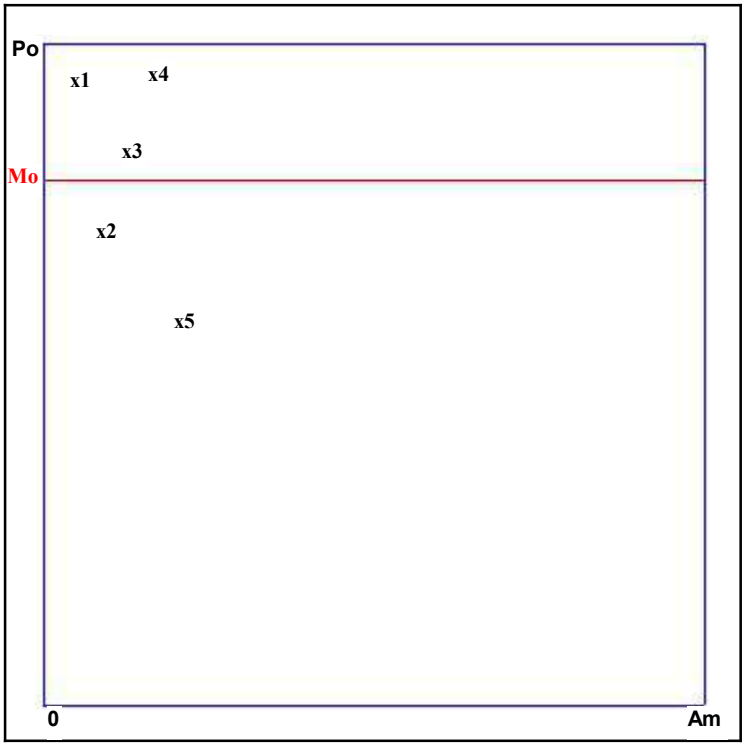


Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	314,00	311,99	0,99
2 -	237,49	228,53	0,96
3 -	277,78	280,50	1,01
4 -	316,67	283,18	0,89
5 -	191,15	171,87	0,90

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 267,42

Po = Preços observados.

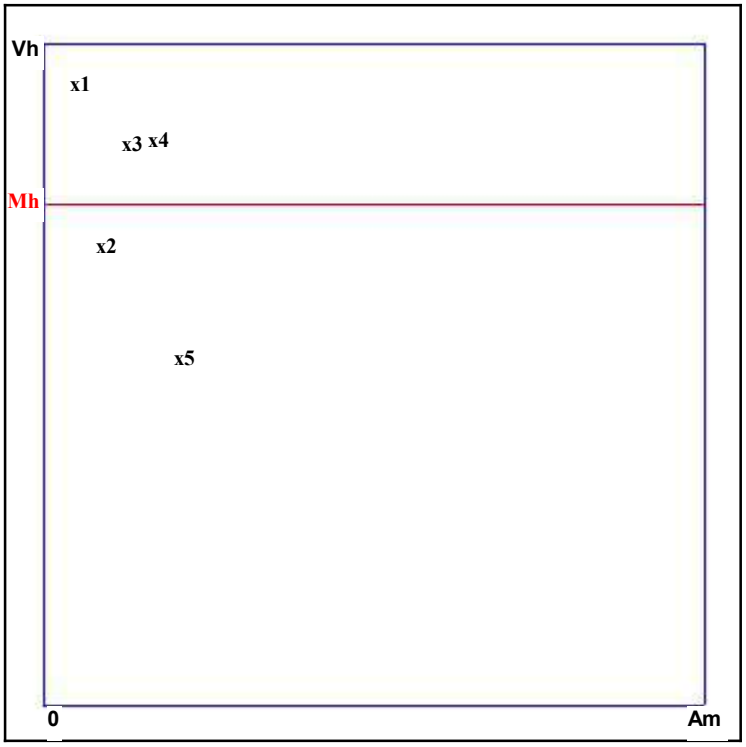
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	314,00	46,583	17,42
2 -	237,49	29,928	11,19
3 -	277,78	10,361	3,87
4 -	316,67	49,249	18,42
5 -	191,15	76,265	28,52

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 255,21

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	311,99	56,778	22,25
2 -	228,53	26,681	10,45
3 -	280,50	25,287	9,91
4 -	283,18	27,963	10,96
5 -	171,87	83,347	32,66

Data: 01/11/2024 _____

Helcio Kronberg



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: Rua João Maria de Agostinho **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Jardim Primavera **Cidade:** Jaguariaíva **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 32,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 64,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 77,48

Fator de depreciação (decimal): 0,2252

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 01/11/2024

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 50,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.380,19

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 50,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

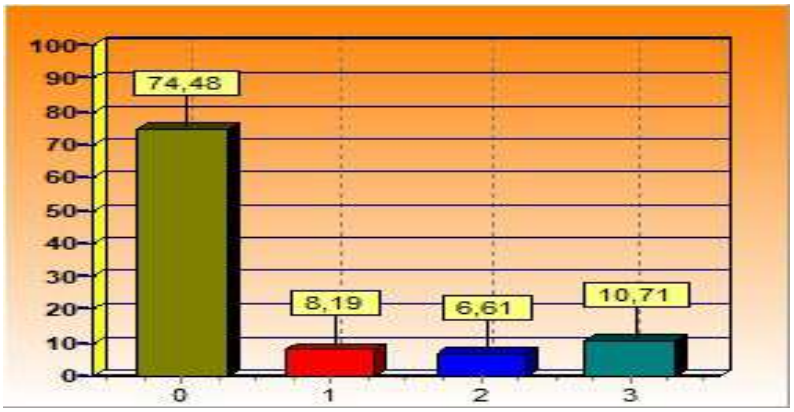
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

74,48 % Custo da construção

8,19 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 35.991,60

trinta e cinco mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 01/11/2024 _____

Helcio Kronberg


KRONBERG
LEILÕES
LAUDO DE AVALIAÇÃO
21 ANOS
KRONBERG
LEILÕES

ANEXO

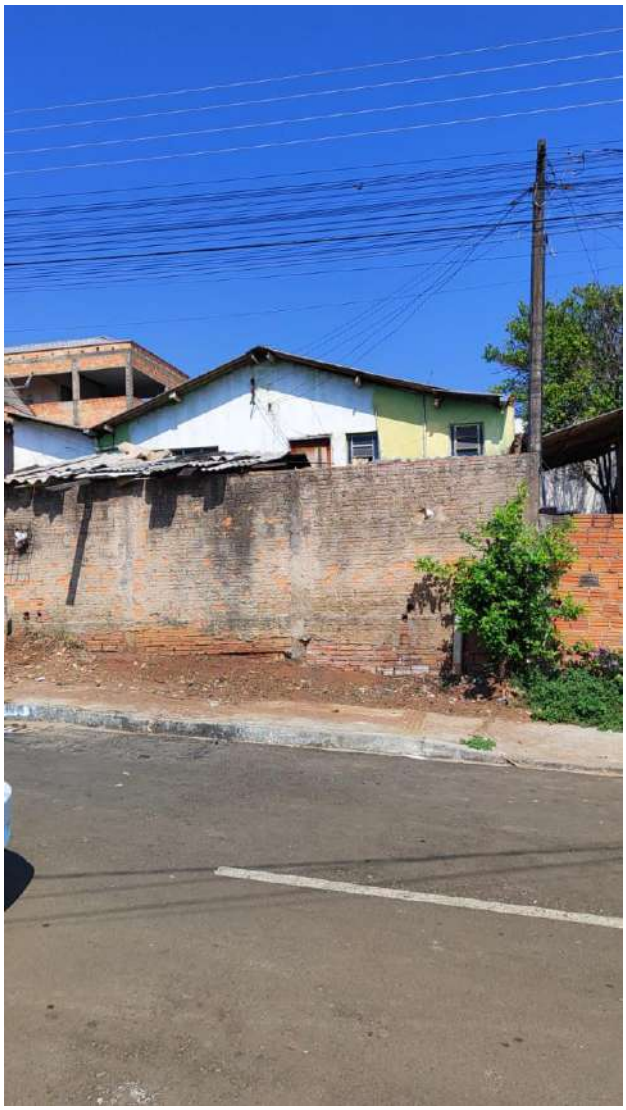
FOTOS







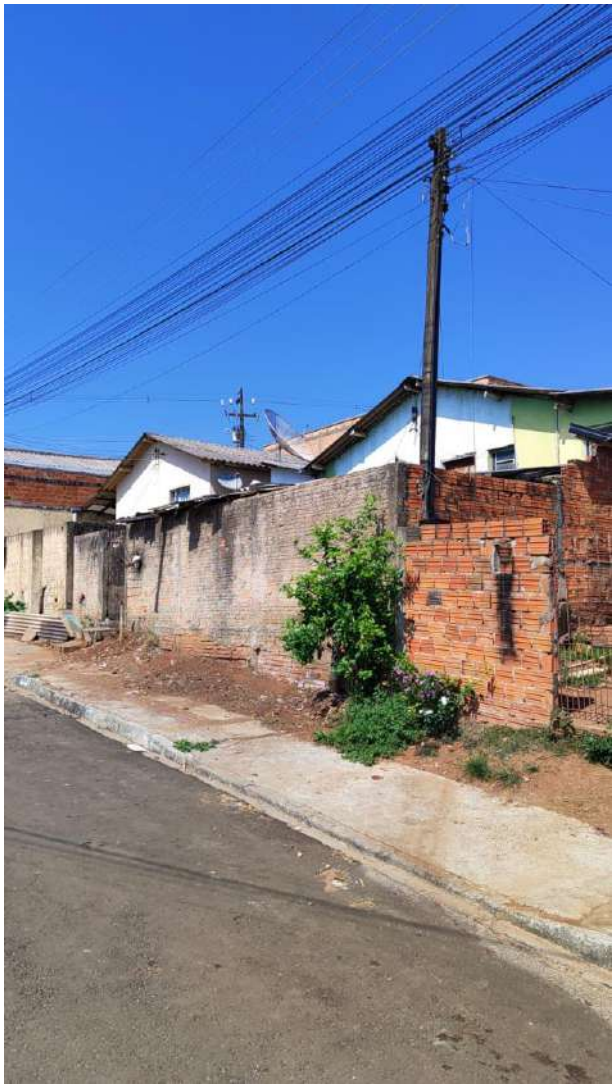






KRONBERG

LEILÕES





ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG
LEILÕES

Croqui





ANEXO
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

PROJUDI - Processo: 0001995-52.2022.8.16.0100 - Ref. mov. 138.2 - Assinado digitalmente por Luana Zub:06604483940
28/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matrícula imóvel

Registro de Imóveis do Brasil

Serviço de Registro de Imóveis, Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais e Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas
Ana Maria Scarduelli Gurgel - Registradora CNPJ: 49.688.398/0001-90
Rua Amando Ribas, 176, Centro - CEP 84.200-000
Fone:(43) 99635-9651 E-mail: registrojaguariaiva@gmail.com

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Jaguariaíva
Estado do Paraná

TITULAR
AGOSTINHO CARLOS THON
CPF 441.505.129-49

EMPREGADOS JURAMENTADOS
Antonio Carlos Thon
CPF 648.698.229-20
Lucia Ferreira Pivover
CPF 396.903.309-59

REGISTRO GERAL

FICHA 01

MATRICULA N.º 9287

RUBRICA

MATRÍCULA SOB Nº 9287 = DATA: 01 de julho de 1992. UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 21, DA QUADRA Nº 07, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "NÚCLEO HABITACIONAL JARDIM PRIMAVERA III", DESTA CIDADE, COM A ÁREA DE 161,50 M2, com as medidas e confrontações observadas de fora para dentro do imóvel: Frente: 9,50 metros, confrontando com a Rua Projetada "H"; fundo: 9,50 metros, confrontando com os lotes nºs. 09 e 10; lado esquerdo: 17,00 metros, confrontando com o lote nº 22; e, lado direito: 17,00 metros, confrontando com o lote nº 20. REGISTRO ANTERIOR: Registro R5 da Matrícula nº 8.523, deste Registro Imobiliário. PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA PALADINO LTDA. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva - Estado do Paraná, 01 de julho de 1992. O OFICIAL:- _____.-x-

REGISTRO R2/9287:- De conformidade com o Registro R5 da matrícula nº 8523, deste Registro Imobiliário; o imóvel constante da presente matrícula é de propriedade da CONSTRUTORA PALADINO LTDA., com sede e foro na cidade de Piraquara-Pr., à Rua Paranavaí, 1433, Vila Perneta, inscrita no CGC/MF sob nº 77.186.013/0001-21. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva - Estado do Paraná, 01 de julho de 1992. O OFICIAL:- _____.x-x

REGISTRO R2/9287:- Nos termos do Contrato de Empréstimo, e outros Pactos, através do Programa Moradias Populares, para Execução de Empreendimento Habitacional, datado de 23/01/1991, a CONSTRUTORA PALADINO LTDA. dá à CEF em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel da presente matrícula, com as cláusulas e condições constantes do Registro R4 da matrícula nº 8.523, deste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Jagva., 01/07/1992. O OFICIAL:- _____.

AVERBAÇÃO AV3/9287:- Nos termos do requerimento feito em data de hoje ao Sr. Oficial deste Registro Imobiliário, e ao qual foi apresentada a Certidão Negativa de Débito, Série C, nº 004122, fornecida em 30/06/1992, pela agência do INSS desta cidade, e, Certidão Municipal nº 089/92, fornecida em 26/06/1992; procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel descrito nesta matrícula foi construído uma casa residencial, em alvenaria, tipo MP-25, com 25,23 m2. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva, 01 de julho de 1992. O OFICIAL:- _____.-x-

AV.4/9.287:- **PROTOCOLO:** Nº 34.344 de 23/02/2005. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em data de 18/02/2005, às fls. 013/017, do livro n.º 0229-E, das Notas da Tabeliã desta cidade; procede-se a esta averbação para constar o **CANCELAMENTO DO ÔNUS HIPOTECÁRIO,** descrito no **Registro R2,** da presente matrícula. Deste: Custas Nihil. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva, 11 de março de 2005. O OFICIAL: _____.

R.5/9.287:- **PROTOCOLO:** Nº 34.344 de 23/02/2005. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em data de 18/02/2005, às fls. 13/17, do livro n.º 0229-E, das Notas da Tabeliã destà cidade; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido em sua totalidade pela Srta. **IVETE JORGE DE FRANÇA,** brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada à Rua Projetada H, n.º 164, Jardim Primavera III, nesta cidade, RG 8.395.674-7-SSP/PR, CPF 989.895.379-9 ; por compra feita a CONSTRUTORA PALADINO LTDA., já qualificada; pelo preço de R$ 856,67 (oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos), não havendo condições. Pela vendedora foi dito na escritura objeto do presente registro que o imóvel ora vendido não faz parte de seu Ativo Permanente; e, assinaram como anuentes na escritura objeto do presente registro a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em setor Bancário Sul, Quadra 4, Notes 5/4, Brasilia-DF; de Luca 5

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cartoriospr.com.br/validador o CNS: 16.377-4
e o código de verificação do documento: M4N9B8
Consulta disponível por 30 dias

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: PJTLU 6ZR3V TQYRK C2GVY

PROJUDI - Processo: 0001995-52.2022.8.16.0100 - Ref. mov. 138.2 - Assinado digitalmente por Luana Zub:06604483940
28/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matrícula imóvel

Registro de Imóveis do Brasil

Serviço de Registro de Imóveis, Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais e Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas
Ana Maria Scarduelli Gurgel - Registradora CNPJ: 49.688.398/0001-90
Rua Amando Ribas, 176, Centro - CEP 84.200-000
Fone:(43) 99635-9651 E-mail: registrojaguariaiva@gmail.com

CONTINUAÇÃO

e, EMGEA - EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, instituição sob a forma de empresa pública federal, CNPJ 04.527.335/0001-13, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Conjunto Cultural da Caixa, 3° Andar, em Brasília-DF. Documentos apresentados na escritura:- 1) GRM-ITBI, isento conforme Lei Municipal n.º 1616/2004, datada de 22/11/2004; 2) Negativa Municipal sob n.º 0154/2005, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 10/02/2005; e, 3) Guia de recolhimento Funrejus, isento nos termos do art. 1º, alínea "B", n.º 17 da Lei Estadual n.º 12.604, datada de 02/07/1999. Deste: 1.260,90 VRC - R$ 132,30. O referido é verdade e dou fé. Jaguariaíva, 11 de março de 2005. O OFICIAL:

CERTIFICO, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n. 9.287 desta Serventia, CNM: 163774.2.0009287-86, seu conteúdo é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel.

O Referido é verdade e dou fé.
Jaguariaíva-PR, 28 de outubro de 2024.

Emolumentos: R$47,68; Funrejus: R$11,95; ISSQN: R$2,37; FUNDEP: R$2,37; Selo: R$10,75; Total: R$75,12.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.I5YRv.CTv9w
mkpoq.F636q
https://selo.funarpen.com.br

Ana Maria Scarduelli Gurgel - Oficial
ASSINADO DIGITALMENTE

Certidão válida por 30 dias

"Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerado fraude"

SEGUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cartoriospr.com.br/validador o CNS: 16.377-4 e o código de verificação do documento: M4N9B8
Consulta disponível por 30 dias

Presidência da República Casa Civil Medida Provisória Nº 2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente ANA MARIA SCARDUELLI GURGEL CPF: 00562857109 - 28/10/2024

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: PJTLU 6ZR3V TQYRK C2GVY