PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



LAUDO DE AVALIAÇÃO

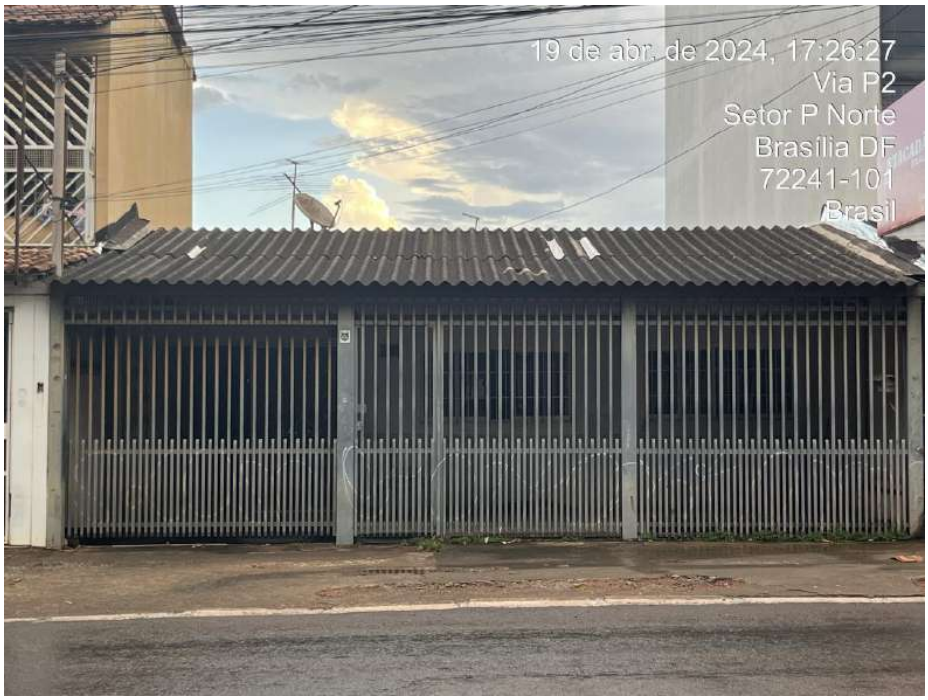
KRONBERG
LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.035 - 05/2024

LOTE URBANO QNP 11, CONJUNTO “A”, LOTE 18 COM 135,00M² + RESIDÊNCIA COM ÁREA DE 33,05M²
CEILÂNDIA - DF

AUTOS: 0008758-32.2009.8.16.0001



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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 6
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 7
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 10
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 11
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 13
10 ENCERRAMENTO ____ 13

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Terreno com benfeitoria residencial – Matrícula nº 33.307 – 6º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 153.000,00

(Cento e cinquenta e três 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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 Ceilândia/DF.

O avaliador esteve no local no dia 19/04/2024 e no momento da visita técnica, não havia ninguém no imóvel.

Na matrícula do imóvel, consta a informação de benfeitoria com área de 33,05m².

Para o cálculo da benfeitoria do presente laudo, está sendo considerada a área averbada na matrícula.

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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 urbano nº 18, do Conjunto A, da Quadra QNP 11, Setor Norte, plano, em meio de quadra, de formato regular, medindo 9,00 metros na frente e fundos, por 15,00 metros em ambas as laterais, com área total de 135,00m², contendo uma residência em alvenaria com área de 33,05m² (averbado), no Município de Ceilândia, Distrito Federal.

Número da Matrícula: 33.307 – 6º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

CIU: 0133IV3A0633

CIPU: 193420

Localização: Latitude: 15°48'51.61"S / Longitude: 48° 7'50.43"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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

KRONBERG
LEILÕES

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ceilândia é uma região administrativa do Distrito Federal. Está localizada na porção oeste do Distrito Federal, sendo a mais populosa de todo o Distrito Federal, com 350.347 moradores segundo a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios de 2021 É uma das mais importantes economicamente do Distrito Federal, tendo um PIB de aproximadamente R$ 20 bilhões/ano. Ceilândia é considerada, em sua maior parte, uma grande periferia, sendo conurbada com a região administrativa de Taguatinga (pelos setores M Norte e L Norte), cuja conurbação é popularmente conhecida como Tailândia[6] (junção de Taguatinga e Ceilândia) e também com a região administrativa de Sol Nascente/Pôr do Sol (que até 2019 era considerada como duas favelas da mesma).

Região Administrativa de Ceilândia

Vista de Ceilândia



Bandeira

Região Administrativa IX

Fundação: 27 de março de 1971 (53 anos)

Lei de criação: 49 de 25 de outubro de 1989



Limites: Santo Antônio do Descoberto (GO), Águas Lindas de Goiás

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

	(GO), Brazlândia, Taguatinga, Samambaia e Sol Nascente/Pôr do Sol
Distância de Brasília:	26 km km
Administrador(a):	Dilson Resende de Almeida
Área	
- Total	189,3 km² [1] km²
População	
- Total	349.955[2] habitantes *2018*
IDH	0,784 *médio SEPLAN/2000*[3]
Site governamental	**www.ceilandia.df.gov.br**

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

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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) *<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

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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:

"IMÓVEL: QNP 11, Conjunto "A", Lote 18 – Ceilândia/DF; medindo 9,00 m de frente e fundos e 15,00 metros pelas laterais, com área total de 135,00m², limitando-se lateralmente com os lotes 19 e via da mesma quadra, e respectiva CASA RESIDENCIAL, nele edificada com área construída de 33,05m²".

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

6.2 Situação

No momento da visita técnica, não havia ninguém no imóvel.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Na matrícula do imóvel, consta a indicação de benfeitoria com área de 33,05m².

Durant a visita técnica, foi possível constatar que o terreno avaliado, conta com benfeitoria residencial em alvenaria de 1 pavimento, idade aparente de 40 anos e em regular/ruim estado de conservação.

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, 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

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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.

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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$ 152.682,23 (Cento e cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e dois reais e vinte e três centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 125.969,85 (Cento e vinte e cinco mil, novecentos e sessenta e nove reias e oitenta e cinco centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R$ 26.712,38 (Vinte e seis mil, setecentos e doze reais e trinta e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R$ 153.000,00 (Cento e cinquenta e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 02 de maio de 2024.

Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

KRONBERG
LEILÕES

Amostras									
Cotação	**Valor do imóvel**	**Área (m²)**	**R$/m²**	**Localização**	**Área**	**Negociação**	**Valor homogeneizado**	**Endereços**	**Link**
1	R$ 159.000,00	111,00	R$ 1.432,43	1,00	0,95	0,90	R$ 1.224,73	QNN 23, Conjunto E, Casa 19	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-ceilandia-com-250-m-2995418636.html
2	R$ 270.000,00	250,00	R$ 1.080,00	1,00	1,08	0,90	R$ 1.049,76	QNN 19, Conjunto B, Lote 41	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-na-qnn-19-2986028319.html
3	R$ 210.000,00	250,00	R$ 840,00	1,00	1,08	0,90	R$ 816,48	QNN 7 , Conjunto I	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/qnn-7-conjunto-i-lote-35-terreno-a-venda-250-m-2964998438.html
4	R$ 199.990,00	250,00	R$ 799,96	1,00	1,08	0,90	R$ 777,56	QNN 5, Conjunto M	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-250-m-proximo-a-estacao-do-metro-de-2995827651.html
5	R$ 205.000,00	250,00	R$ 820,00	1,00	1,08	0,90	R$ 799,25	QNM 10, Conjunto C	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-situado-na-qnm-10-conjunto-c.-ceilandia-df-2989465812.html

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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.: Setor P Norte, QNP 11 Conjunto A, Lote 18 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: **Cidade:** Ceilância **Estado:** Distrito Federal

---

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	159.000,00	111,00	1.432,43	1,00	0,95	0,90	1.224,73
2	270.000,00	250,00	1.080,00	1,00	1,08	0,90	1.049,76
3	210.000,00	250,00	840,00	1,00	1,08	0,90	816,48
4	199.990,00	250,00	799,96	1,00	1,08	0,90	777,56
5	205.000,00	250,00	820,00	1,00	1,08	0,90	797,04

F1: Localização **F2:** Área **F3:** 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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$/m2):	777,56
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	1.224,73
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	4.665,57
Amplitude total (R$/m2):	447,17
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	111,79
Média aritmética (R$/m2):	933,11
Mediana (R$/m2):	816,48
Desvio médio (R$/m2):	163,304556
Desvio padrão (R$/m2):	196,826284
Variância (R$/m2) ^ 2:	38.740,586262

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

Helcio Kronberg

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 =0,7903

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4816

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 (%) = 21,09

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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) = 798,17

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **933,11**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 1.068,05

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 14,46

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 14,46

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) = 793,15

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 933,11

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 1.073,08

---

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) = 135,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 933,11

VALOR TOTAL (R$) = 125.969,85

cento e vinte e cinco mil, novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

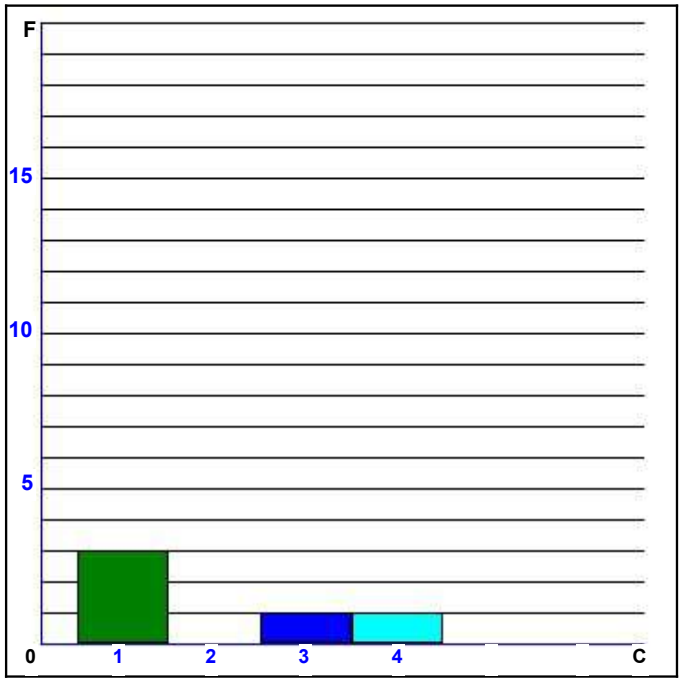
PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

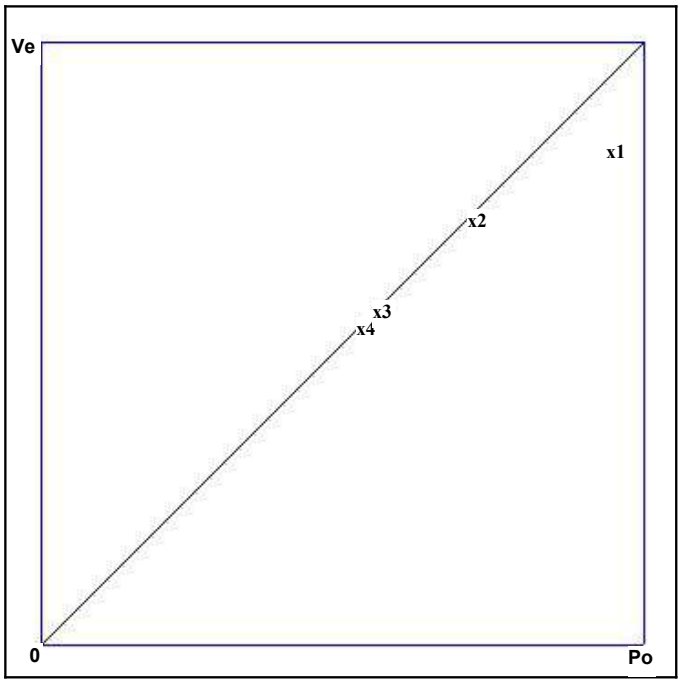
Classe	De:	Até	Freq.
1	777,56	889,35	3
2	889,35	1.001,15	0
3	1.001,15	1.112,94	1
4	1.112,94	1.224,73	1

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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 -	1.432,43	1.224,73	0,85
2 -	1.080,00	1.049,76	0,97
3 -	840,00	816,48	0,97
4 -	799,96	777,56	0,97
5 -	820,00	797,04	0,97

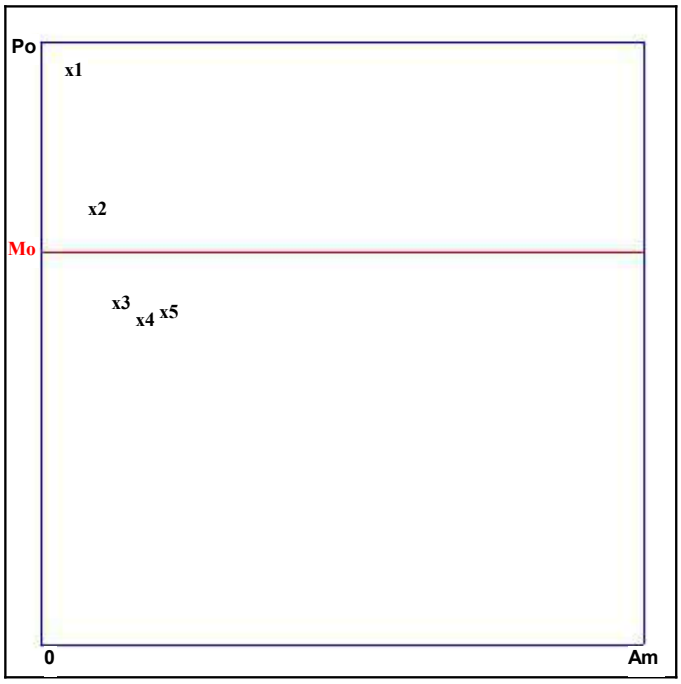
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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) = 994,48

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

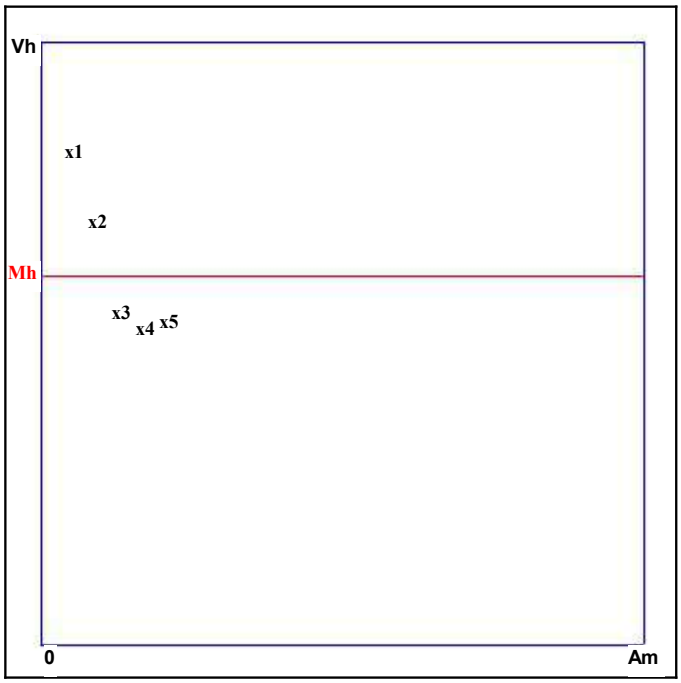
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	1.432,43	437,954	44,04
2 -	1.080,00	85,522	8,60
3 -	840,00	154,478	15,53
4 -	799,96	194,518	19,56
5 -	820,00	174,478	17,54

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

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) = 933,11

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	1.224,73	291,616	31,25
2 -	1.049,76	116,646	12,50
3 -	816,48	116,634	12,50
4 -	777,56	155,553	16,67
5 -	797,04	136,074	14,58

Data: 02/05/2024 _____

Helcio Kronberg

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Setor P Noirte, QNP 11 Conjunto A, Lote 18 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: **Cidade:** Ceilândia **Estado:** Distrito Federal

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 5,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 5,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

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): 40,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 66,67

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 70,31

Fator de depreciação (decimal): 0,2969

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/DF

Data de referência CUB: 02/05/2024

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 33,05

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.048,62

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

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

Helcio Kronberg

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

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): 33,05

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 (%);

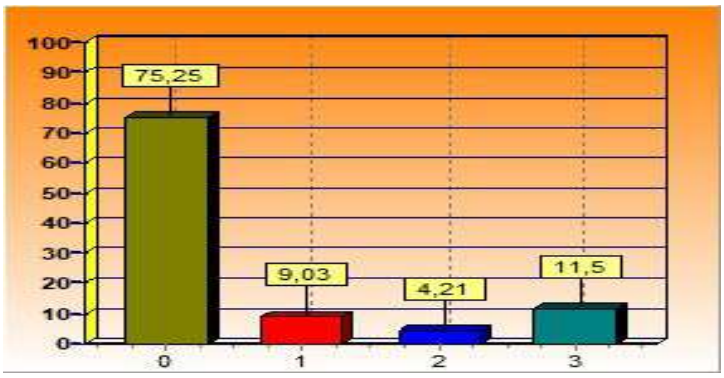
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

75,25 % Custo da construção

9,03 % Custo da administração da construção

4,21 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 26.712,38

vinte e seis mil, setecentos e doze reais e trinta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 02/05/2024 _____

Helcio Kronberg

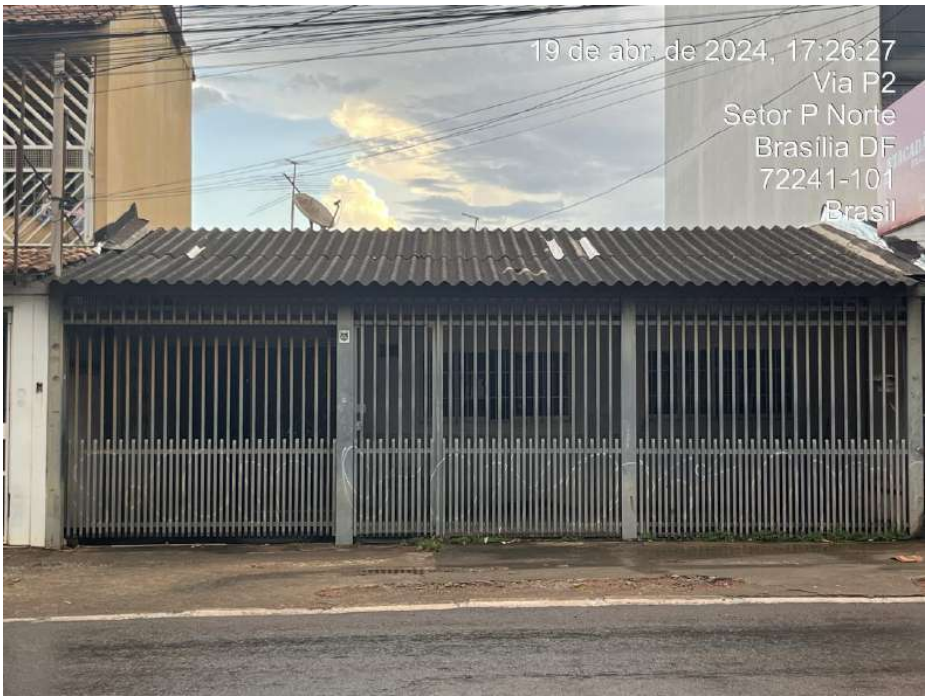
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY



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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

ANEXO
FOTOS

KRONBERG
LEILÕES





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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

KRONBERG
LEILÕES





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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

KRONBERG
LEILÕES





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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

KRONBERG
LEILÕES





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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
CROQUI 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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Croqui



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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY



ANEXO
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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 391.2 - Assinado digitalmente por Melina Breckenfeld Reck
21/02/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matrícula atualizada

Valide aqui
este documento

CNM: 021139.2.0033307-71

6º Ofício de Registro de Imóveis
do Distrito Federal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 33.307 | FOLHA 01

IMÓVEL: **QNP 11(ONZE) CONJUNTO "A" LOTE 18(DEZOITO) - CEILÂNDIA/DF:** Medindo 9,00m de frente e fundos e 15,00m pelas laterais, com área total de **135,00m²**, limitando-se lateralmente com os lotes 19 e via da mesma quadra, e respectiva **CASA RESIDENCIAL** nele edificada com área construída de **33,050m²**. **********

PROPRIETÁRIA: **SOCIEDADE DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL LTDA** com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.039.230/0001-64. **********

REGISTRO ANTERIOR: **Matrícula nº 69.416** do 3º Ofício de Registro de Imoveis do DF **********
DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 15/02/2007. Itamar Sebastião Barreto - Oficial.

==========

Av-1/33.307 - Certifico, que de acordo com o constante da matrícula nº 69416 do 3º Ofício de Registro de Imoveis do DF **cujo acervo foi transferido a esta Serventia**, a proprietária acima qualificada prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula a **JOAQUIM MACHADO DE ASSUNÇÃO**, conforme R-2 da matrícula 69416. Este por sua vez cedeu e transferiu seus direitos e obrigações de promitente comprador a **MARIA ROMILDA ROSA DE OLIVEIRA**, brasileira, servidora pública, CI nº 598.756-SSP/DF e CPF nº 222.211.071-87 casada sob o regime da comunhão parcial de bens com JOSÉ MANOEL ROSA DE OLIVEIRA, residente e domiciliada nesta Capital, conforme R-3 da matrícula 69416. O imóvel objeto desta matrícula, encontra-se **hipotecado ao BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO-BNH**, conforme Av-1 da matrícula 69416, todos do referido Registro Imobiliário. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 15/02/2007. Itamar Sebastião Barreto - Oficial.

==========

Av-2/33.307 – **DIVORCIO**: Em conformidade com a Sentença proferida em 18/05/1995 pelo MM Juiz de Direito da Sexta Vara de Família da Circunscrição Judiciária de Brasília-DF, **Dr. João Egmont Leôncio Lopes Almeida** extraída dos autos da ação de **Divórcio Direto - Processo nº 028.252/94**, devidamente transitada em julgado foi decretado o **DIVORCIO** de **MARIA ROMILDA ROSA DE OLIVEIRA**, brasileira, datilografa, CI nº 598.756-SSP/DF e CPF nº 222.211.071-87 residente e domiciliada nesta Capital, a qual voltou a usar o nome de solteira, ou seja, **MARIA ROMILDA DA SLIVA**, e de **JOSÉ MANOEL ROSA DE OLIVEIRA**, brasileiro, ex-militar, CI nº 842.256-SEP/DF e CPF nº 152.564.301-06, residente e domiciliado em lugar incerto e não sabido. **VALOR**: **R$200,00**(arbitrado). DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 15/02/2007. Itamar Sebastião Barreto - Oficial.

==========

Av-3/33.307 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - De acordo com o expediente extraído pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - relatório de indisponibilidade: **JOSÉ MANOEL ROSA DE OLIVEIRA, CPF nº 152.564.301-06, protocolado sob o nº 202106.1617.01678274-IA-041 cadastrado em 16/06/2021, emitido e aprovado por Sylvia Castello Branco Gradowski, STJ - Superior Tribunal de Justiça de Paraná/PR; 21ª Vara Cível de Curitiba/PR - Processo nº 00087583220098160001, procede-se a averbação da indisponibilidade relativa à 50% dos direitos aquisitivos sobre o imóvel matriculado. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 25/06/2021. Itamar Sebastião Barreto - Oficial.**

CARTORIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO não constar dos livros deste **CARTÓRIO** nenhum **OUTRO** ônus, hipoteca ou qualsquer registros relativos a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o referido imóvel até a presente data **.DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, 21 de fevereiro de 2024.**

* Certidão extraída por processo reprográfico, de conformidade com o § 1° do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973.
* Matrícula oriunda do **3º RI-DF**, transferida a esta Serventia nos termos do despacho do Sr. Corregedor, Desembargador, Dr. Lécio Resende da Silva. P.A. 06044/98, do TJDFT.
* VALIDADE: 30 DIAS (art. 1º, IV, Dec. 93240 de 09/09/1986). As Certidões emitidas eletronicamente não são passíveis de revalidação.
* Código de Controle da certidão **Selo Digital: TJDFT20240330005854FXYH** Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br
Pedido Certidão Nº: 632419; Nº ONR: ; Emolumentos: R$31,72 - F.R.C.: R$2,20 - ISSQN.: R$1,70 - Total: R$35,62
* Selo digital: **Selo Digital: TJDFT20240330005854FXYH.** Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVQP3-J35WW-AP2ZS-9SNJH

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJ6W9 LJ6P9 7RPTG FV48Y

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY

PROJUDI - Processo: 0008758-32.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 438.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/05/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica

geoportal

Certidão de Parâmetros Urbanísticos

INFORMAÇÕES GERAIS DO PROJETO

Endereço Cartorial:	SETOR P NORTE QNP 11 CJ A LT 18		
Endereço Usual:	SETOR P NORTE QNP 11 CJ A LT 18		
CIU:	0133IV3A0633	**RA:**	CEILÂNDIA
CIPU:	193420	**Data de Emissão:**	08/04/2024
Coordenadas:	164592,883 8249103,0373	**Data de Registro:**	13/06/1978

NORMAS

Norma Vigente:	LC 948/2019 alterada pela LC 1007/2022		
Norma Anterior:	LC 314/00		
Cota de Soleira:	PONTO MÉDIO DA TESTADA FRONTAL		
Situação:	REGISTRADO	**Altura Máxima (m):**	12.0
Subsolo:	PERMITIDO TIPO 1	**Afast. Frontal (m):**	NÃO INFORMADO
Galeria:	NÃO INFORMADO	**Afast. de Fundo (m):**	NÃO INFORMADO
ONALT:	SUJEITO A APLICAÇÃO PARA USO	**Afast. Lat. Direito (m):**	NÃO INFORMADO
Taxa de Permeabilidade:	NÃO INFORMADO	**Afast. Lat. Esquerdo (m):**	NÃO INFORMADO
Marquise em Área Pública:	NÃO INFORMADO	**Taxa de Ocupação:**	100.0
Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS:	CSIIR 1 NO	**Coef. Aprov. Básico:**	2.0
Parâmetros de Ocupação do Solo - CÓDIGO:	904	**Coef. Aprov. Máximo:**	3.0

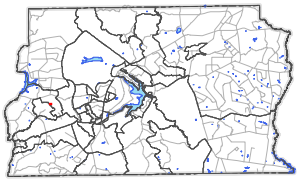
QUADRO DEMONSTRATIVO

Área de Projeto (m):	135.0	**Projeto:**	CST PR 527/1
Chanfro (m):	NÃO INFORMADO	**Perímetro (m):**	NÃO INFORMADO
Frente (m):	NÃO INFORMADO	**Lateral Direita (m):**	NÃO INFORMADO
Fundo (m):	NÃO INFORMADO	**Lateral Esquerda (m):**	NÃO INFORMADO

LOCALIZAÇÃO



PLANTA CHAVE



LEGENDA

Lote registrado consultado

Outros lotes

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

0 2.25 4.5 9 13.5 18 m

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45°
Fuso: 23 Sul

OBSERVAÇÕES

1. A presente CERTIDÃO trata de informação constante da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, estabelecida pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, quanto aos parâmetros urbanísticos do lote ou projeção;

2. Este documento não faz parte do processo de licenciamento de obras e edificações e possui caráter meramente informativo (Decreto 39.272, de 02 de agos to de 2018, Art.17, §1º);

3. As informações contidas nesta Certidão são provenientes da base de dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB e poderão ser verificadas no sítio eletrônico da Infraestrutura de Dados Espaciais do Distrito Federal/ IDE-DF, no link https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/, grupo Cadastro Territorial na camada Lotes Registrados.

4. Certidão emitida nos termos da Portaria nº 27, de 19 de março de 2021, publica da no DODF nº60, de 30 de março de 2021; e

5. Esta Certidão é válida por 90 (noventa) dias, ressalvada a hipótese de eventual alteração da legislação urbanística, nesse período.

sisdUC
sistema de documentação urbanística e cartográfica

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: PJX68 QFDTL VKHBM BUYSY