



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.199 - 06/2024

APARTAMENTO N° 23  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA JÚLIA  
ÁREA PRIVATIVA DE 43,09M<sup>2</sup> - ÁREA TOTAL DE 49,75M<sup>2</sup>  
JARDIM GUIRACÁ – MARINGÁ/PR

AUTOS: 0005265-81.2018.8.16.0017



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>15</b>

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** APARTAMENTO N° 23 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA JÚLIA, ÁREA PRIVATIVA DE 43,09M<sup>2</sup> - ÁREA TOTAL DE 49,75M<sup>2</sup> - JARDIM GUIRACÁ – MARINGÁ/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

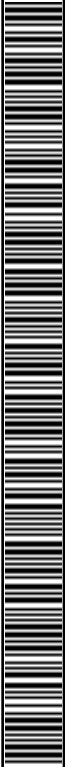
**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** junho de 2024.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 125.000,00**

**(Cento e vinte e cinco 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 Maringá/PR.

O avaliador esteve no local no dia 07.06.2024. Não havia ninguém no imóvel no momento da visita. O avaliador falou com a zeladora Patrícia que informou que não havia ninguém no apartamento e a síndica também não estava no local.

Importante constar que na matrícula em questão consta no *R-2: Alienação Fiduciária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial*.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

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

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





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

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

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

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

## 2.4 Normativas

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

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Apartamento.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 23, do Condomínio Residencial Santa Julia, com área privativa de 43,09m<sup>2</sup>, área comum de 6,67m<sup>2</sup>, totalizando área de 49,76m<sup>2</sup>, localizado na Av. das Torres, 3163 - Jardim Guairaca, Maringá - PR, 87075-831.

Número da Matrícula: Nº 35.705 - 3º CRI de Maringá/PR.

Localização: Latitude: -23.386434° / Longitude: -51.971424°

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Maringá é um município brasileiro do estado do Paraná, sendo uma cidade média-grande planejada e de urbanização recente. É a terceira maior do estado e a sétima da região sul do Brasil em relação a sua população, destacando-se pela qualidade de vida





oferecida a seus moradores e por ser um importante entroncamento rodoviário regional. É considerada uma das cidades mais arborizadas e limpas do país.

Sua população, conforme o IBGE de 2022, era de 409 657 habitantes, e sua Região Metropolitana com mais de 800 000 habitantes (dados IBGE/2020).

Planejada pela empresa Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná, em 10 de maio de 1947, Maringá foi uma vila e depois, distrito do município de Mandaguari, sendo elevada à categoria de município pela Lei nº 790, de 14 de fevereiro de 1951, desmembrando-se daquele município.

Com traçado urbanístico inicialmente planejado e modernista, pelo urbanista Jorge Macedo Vieira, seguindo o princípio de Ebenezer Howard de cidade-jardim, sofreu crescimento acelerado nas décadas seguintes. Ainda assim, o município mantém índices de qualidade de vida elevados, preservando no perímetro urbano grandes áreas de mata nativa como o Horto Florestal, o Parque dos Pioneiros (bosque II) e o Parque do Ingá, sendo este último aberto ao público. Inclui ainda fragmentos menores como o Parque do Cinquentenário, ou áreas particulares e uma grande rede de áreas de conservação de fundos de vale.



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



Da esquerda para a direita e de cima para baixo: panorama de Maringá com foco para a Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Glória; Parque do Ingá; Bosque das Grevíleas; Capela Santa Cruz de Maringá; Parque do Japão.

**Símbolos**



**Bandeira**



**Brasão de  
armas**

**Gentílico**

*maringaense*

**Localização**



**Localização de Maringá no Paraná**





 <p><b>Maringá</b></p> <p><b>Localização de Maringá no Brasil</b></p>	
 <p><b>Mapa de Maringá</b></p>	
<b>Coordenadas</b>	 23° 25' 30" S 51° 56' 20" O
<b>País</b>	Brasil
<b>Unidade federativa</b>	Paraná
<b>Região metropolitana</b>	Maringá
<b>Municípios limítrofes</b>	Norte: Ângulo, Astorga, Iguaçu; Sul: Floresta, Leste: Marialva, Sarandi; Oeste: Paiçandu e Mandaguaçu
<b>Distância até a capital</b>	436 km
<b>História</b>	
<b>Fundação</b>	10 de maio de 1947 (76 anos)





<b>Emancipação</b>	14 de fevereiro de 1951 (72 anos)
<b>Administração</b>	
<b>Prefeito(a)</b>	Ulisses Maia (PSD, 2021 – 2024)
<b>Vereadores</b>	15
<b>Características geográficas</b>	
<b>Área total IBGE/2020</b>	487,012 km <sup>2</sup>
<b>População total (estimativa IBGE/2021)</b>	436 472 hab.
<b>• Posição</b>	PR: 3 <sup>o</sup>
<b>Densidade</b>	896,2 hab./km <sup>2</sup>
<b>Clima</b>	clima tropical chuvoso (Aw)
<b>Altitude</b>	515 m
<b>Fuso horário</b>	Hora de Brasília (UTC-3)
<b>CEP</b>	87000-001 a 87109-999 <sup>[3]</sup>
<b>Indicadores</b>	
<b>IDH (PNUD/2010<sup>[6]</sup>)</b>	0,808 — <i> muito alto</i>
<b>• Posição</b>	PR: 2 <sup>o</sup>
<b>PIB (IBGE/2018<sup>[7]</sup>)</b>	R\$ 18 532 976,71 mil
<b>• Posição</b>	BR: 50 <sup>o</sup>
<b>PIB per capita (IBGE/2018)</b>	R\$ 44 442,52
<b>Sítio</b>	www2.maringa.pr.gov.br/site/ (Prefeitura) www.cmm.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) Abordagem por valores específicos:

*Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*





- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual





*mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*

- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## **6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **6.1 Matrícula**

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

“Apartamento nº 23 (vinte e três) tipo, do bloco 06 (seis), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA JÚLIA, desta cidade, localizado no segundo pavimento, com a área privativa de 43,095m<sup>2</sup>, área útil de 37,26m<sup>2</sup>, área de uso comum de 6,6607 m<sup>3</sup>, perfazendo assim a área total de 49,7557m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal no terreno correspondente a 0,0089022 equivalente a 65,4094m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga de estacionamento descoberta. Encontra-se posicionado à esquerda e à frente, estando o observador posicionado em frente ao hall de entrada do Bloco 6. Dito condomínio acha-se construído sobre o lote de terras sob nº 58-6 (cinquenta e oito - seis) remanescente, com a área de 7.347,53 metros quadrados, situado na Gleba Patrimônio. ”

### **6.2 Situação**

O avaliador não teve acesso ao interior do imóvel conforme informado no item 2 deste laudo.

### **6.3 Restrições do imóvel**

Não possui restrições.

## **7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

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





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

### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

#### **0.4 Mercado**

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

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

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

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

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

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

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





## 8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

### 8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

#### 8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$   
Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$ .

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

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

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 124.299,98 (Cento e vinte e quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos).





## 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais).**

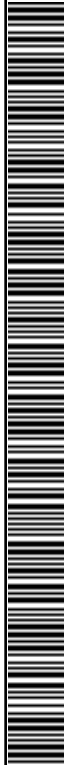
## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 28 de junho de 2024.

---

Helcio Kronberg





# ANEXO

## PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do Imóvel	Área	R\$ /m <sup>2</sup>	Endereço	Link
1	R\$ 145.000,00	49,00	R\$ 2.959,18	Avenida das Torres, 3163, Jardim Guairacá - Maringá, PR	<a href="https://www.imobmedeiros.com.br/imovel/242006">https://www.imobmedeiros.com.br/imovel/242006</a>
2	R\$ 128.000,00	49,00	R\$ 2.612,24	Avenida das Torres, 3163, Jardim Guairacá - Maringá, PR	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-guairaca-maringa-pr-49m2-id-2720155256/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-guairaca-maringa-pr-49m2-id-2720155256/</a>
3	R\$ 150.000,00	43,00	R\$ 3.488,37	Avenida das Torres, 3163, Jardim Guairacá - Maringá, PR	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-guairaca-maringa-pr-43m2-id-2570404656/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-guairaca-maringa-pr-43m2-id-2570404656/</a>
4	R\$ 138.000,00	47,00	R\$ 2.936,17	Avenida das Torres, 3163, Jardim Guairacá - Maringá, PR	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-guairaca-bairros-maringa-com-garagem-47m2-venda-RS138000-id-2624570668/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-guairaca-bairros-maringa-com-garagem-47m2-venda-RS138000-id-2624570668/</a>
5	R\$ 120.000,00	60,00	R\$ 2.000,00	R. Jorge Benedito Seraval, 3531 - Jardim Guairaca, Maringá - PR	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-jardim-guairaca-2995040469.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-jardim-guairaca-2995040469.html</a>

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://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: PJXK9 FQX7S ZUG6M RM7GB



# ANEXO

## GOOGLE EARTH PRO



## Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://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: PJXK9 FQX7S ZUG6M RM7GB



# ANEXO

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





Helcio Kronberg

2/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.872,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.013,95
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	12.489,94
Amplitude total (R\$/m2):	1.141,95
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	285,49
Média aritmética (R\$/m2):	2.497,99
Mediana (R\$/m2):	2.589,70
Desvio médio (R\$/m2):	309,182450
Desvio padrão (R\$/m2):	422,909241
Variância (R\$/m2) ^ 2:	178.852,225879

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / 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 = 1,4802

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2200

**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 ( % ) = 16,93



Helcio Kronberg

4/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 2.208,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 2.497,99$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 2.787,93$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 11,61$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 11,61$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 2.123,29$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 2.497,99$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 2.872,69$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 49,76$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 2.497,99$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 124.299,98$$

cento e vinte e quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

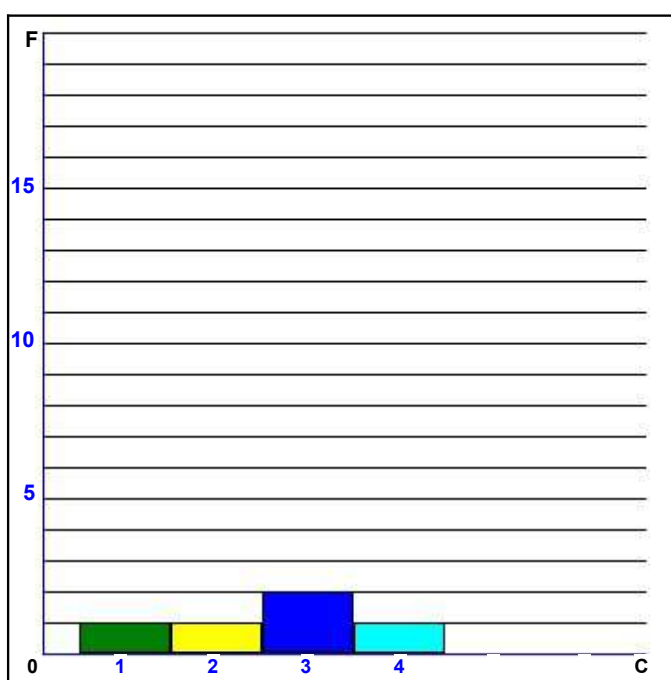


Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	1.872,00	2.157,49	1
2	2.157,49	2.442,98	1
3	2.442,98	2.728,47	2
4	2.728,47	3.013,95	1

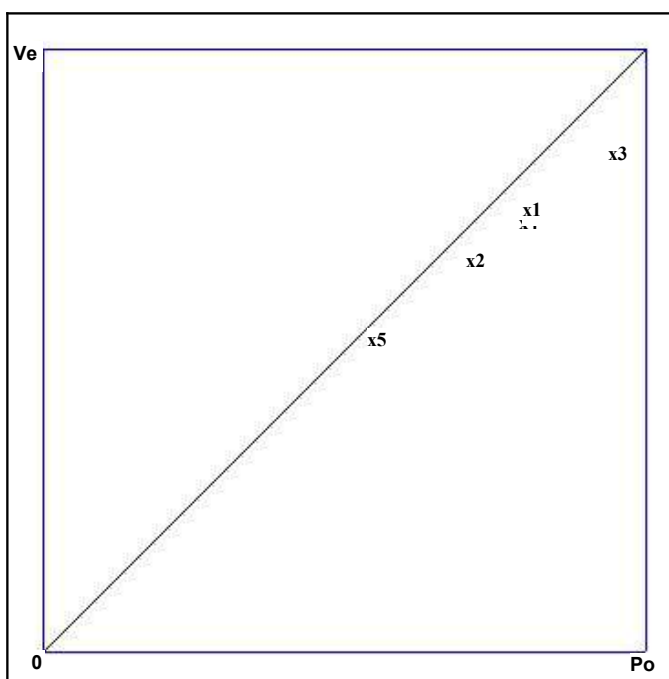


Helcio Kronberg

6/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.959,18	2.663,27	0,90
2 -	2.612,24	2.351,02	0,90
3 -	3.488,37	3.013,95	0,86
4 -	2.936,17	2.589,70	0,88
5 -	2.000,00	1.872,00	0,94

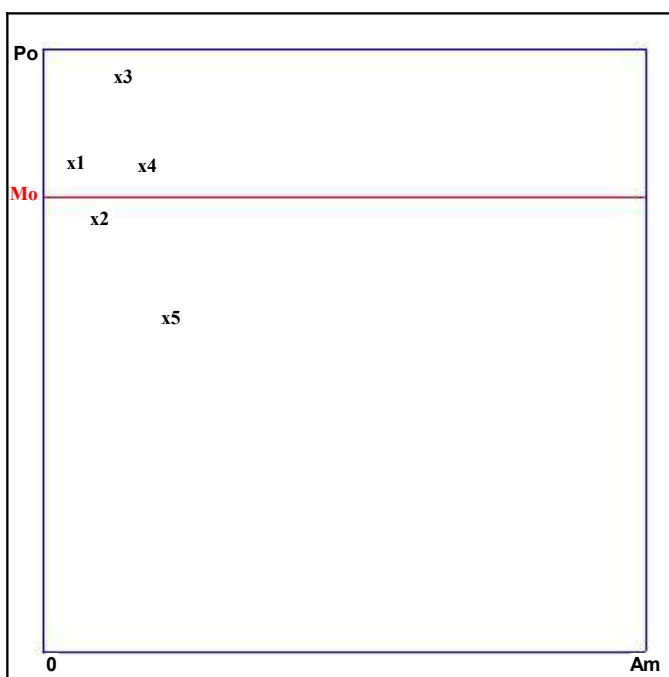


Helcio Kronberg

7/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.799,19**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

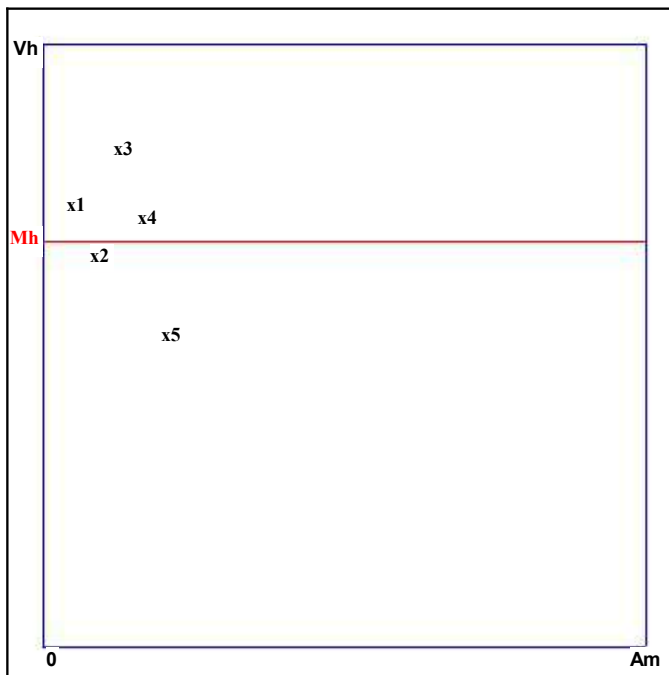
<b>Am</b>	<b>Po(R\$/m2)</b>	<b>Do(R\$/m2)</b>	<b>Do(%)</b>
1 -	2.959,18	159,989	5,72
2 -	2.612,24	186,949	6,68
3 -	3.488,37	689,178	24,62
4 -	2.936,17	136,976	4,89
5 -	2.000,00	799,194	28,55



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) = 2.497,99**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.663,27	165,277	6,62
2 -	2.351,02	146,968	5,88
3 -	3.013,95	515,965	20,66
4 -	2.589,70	91,714	3,67
5 -	1.872,00	625,988	25,06

Data: 28/06/2024

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg





# ANEXO FOTOS



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXK9 FQX7S ZUG6M RM7GB





## ANEXO

# DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5L5S-CLXQF-Q5GZB-MK4EK>

<b>3ª SERVENTIA REGISTRAL</b> COMARCA DE MARINGÁ - PR Evandro Buquera de Freitas Oliveira OFICIAL TITULAR CPF 664.346.379-34	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA <b>1</b>	LIVRO 02
	<b>MATRÍCULA Nº 35.705</b>	RUBRICA <i>Neide Ap. Cordioli</i>	

**IMÓVEL:** Apartamento nº 23 (vinte e três) tipo, do bloco 06 (seis), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA JÚLIA, desta cidade, localizado no segundo pavimento, com a área privativa de 43,095m², área útil de 37,26m², área de uso comum de 6,6607 m², perfazendo assim a área total de 49,7557m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno correspondente a 0,0089022 equivalente a 65,4094m², com direito a uma vaga de estacionamento descoberta. Encontra-se posicionado à esquerda e à frente, estando o observador posicionado em frente ao hall de entrada do Bloco 6. Dito condomínio acha-se construído sobre o lote de terras nº 58-6 (cinquenta e oito - seis) remanescente, com a área de 7.347,53 metros quadrados, situado na Gleba Patrimônio Maringá, desta comarca.

**PROPRIETÁRIO:** FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Conforme R-2 e R-5 da matrícula nº 28.360 desta Serventia Registral. Dou fé. Maringá, 15 de junho de 2012. O Oficial (a.) *Neide Ap. Cordioli*

**R-1-35.705** - Protocolo nº 114.935 de 28/10/2015 - COMPRA E VENDA - **TÍTULO** - Contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa minha vida - PMCMV - recursos FAR, firmado nesta cidade, aos 28/06/2012, que fica arquivado sob nº 048, na pasta nº 146/instrumento particular; **ADQUIRENTE:** ANA PAULA DA SILVA, brasileira, solteira, diarista, inscrita no CPF nº 009.236.919-79 e portadora da CI. RG. nº 8.992.711-0-SSP/PR, residente e domiciliada na Rua Ataulfo Alves, nº 2185, Parque Taruma, nesta cidade; **TRANSMITENTE:** FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado; **credor fiduciário:** Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, já qualificado; e ainda como **anente:** Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; **VALOR:** R\$ 48.220,39, cujo pagamento será satisfeito por meio da subvenção econômica/subsídio e de parcelamento/financiamento concedidos, na forma descrita nos campos "C" e "D" do título; isento quanto ao recolhimento do imposto de transmissão inter vivos conforme declaração de isenção nº 092/2013, expedida pela Prefeitura Municipal local, aos 14/01/2013, cuja cópia fica digitalmente arquivada. Cadastro Imobiliário nº 19327710. Isento quanto ao recolhimento do FUNREJUS conforme artigo 3º, inciso VII, letra "b", item 14, da Lei nº 12.604/09. Emitida a D.O.I. Custas CPC e serventia/arq./prenot. 1.094,97 VRC = R\$ 182,86, selo de autenticidade R\$ 4,00, total R\$ 186,86. Dou fé. Maringá, 20 de novembro de 2015. O Oficial (a.) *Neide Ap. Cordioli*

**R-2-35.705** - Protocolo nº 114.935 de 28/10/2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - **TÍTULO** - Nos termos do título descrito no R-1-35.705; procedo ao registro para constar que o imóvel da presente matrícula foi alienado fiduciariamente pela proprietária a favor do credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado; para garantir o financiamento concedido no valor de R\$ 48.220,39; cuja dívida a devedora fiduciante se obriga a resgatar no prazo de 120 meses; sistema de amortização: SAC; encargo mensal inicial: R\$ 401,83; subvenção/subsídio FAR: R\$ 347,33; encargo subsidiado (com desconto): R\$ 54,50; vencimento do primeiro encargo mensal: 28/07/2012; valor da garantia fiduciária para os fins inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 é de R\$ 48.220,39, corrigidos na forma descrita na cláusula décima do título; para os fins estabelecidos no § 2º, art. 26, da Lei 9.514/97, o prazo da carência é de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; conforme § 2º, da cláusula nona do título, fica assegurado à devedora/fiduciante enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, o imóvel objeto da presente matrícula. Obrigam-se pelas demais cláusulas e condições do título. Custas CPC e serventia 534,98 VRC = R\$ 90,01. Dou fé. Maringá, 20 de novembro de 2015. O Oficial (a.) *Neide Ap. Cordioli*

SEGUIE NO VERSO

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

35.705

SAC  
MATRÍCULA Nº  
35.705  
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: PJ83H 7V6A8 T7BGK HS9DK

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: P.JXK9 FQX7S ZUG6M RM7GB

### 3.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Maringá - PR  
Evandro Buquera de Freitas Oliveira  
Oficial Titular  
CPF 664.346.379-34



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5L5S-CLXQF-Q5GZB-MK4EK>

CONTINUAÇÃO


**R-3-35.705** - Protocolo nº 147.657 de 28/04/2021 - PENHORA - Termo de Penhora, datado de 18/03/2021, extraído dos autos sob nº 0006857-97.2017.8.16.0017 de ação de Cumprimento de Sentença, em trâmite perante a 1ª Vara Cível desta cidade, que fica digitalmente arquivado; **credor:** Condomínio Residencial Santa Júlia; **devedora:** Ana Paula da Silva; procedo o registro de penhora do imóvel da presente matrícula. **Valor da ação:** R\$ 28.607,01. FUNREJUS recolhido em data de 21/05/2021, no valor de R\$ 57,21, cuja guia/72 de nº 1400000006884641-5, fica arquivada sob nº 65, na pasta 37/Funrejus. Custas CPC e serventia/arq./prenot. 935,02 VRC = R\$202,90. ISS: R\$4,05. Fundep: R\$ 10,15. Selo Funarpen: 0187965MIA-A0000000092821W. Dou fé. Maringá, 26 de maio de 2021. O Oficial (a.):  nr

**R-4-35.705** - Protocolo nº 155.922 de 12/04/2022 - PENHORA - Termo de penhora de imóvel, datado de 05/04/2022, extraído dos autos sob nº 0002946-43.2017.8.16.0190, de Execução Fiscal, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública desta cidade, que fica digitalmente arquivado; **credor:** Município de Maringá; **devedora:** Ana Paula da Silva; procedo ao registro de penhora do imóvel da presente matrícula. **Valor da ação:** R\$ 1.483,72. FUNREJUS (a receber) 15,53 VRC R\$ 3,82. Custas CPC e serventia/arq./prenot. (a receber) 395,00 VRC = R\$ 97,17. ISS: R\$ 1,94. Fundep: R\$ 4,86. Ofício nº 250/2022. Selo Funarpen: 1796J.IvqPO.smsp9-n58fR.ejAVw. Dou fé. Maringá, 14 de abril de 2022. O Oficial (a.):  nr

**3.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Maringá - Paraná  
Certifico e dou fé que esta cópia é exata reprodução do original deste ofício.  
Maringá, 20 de maio de 2024.

**3.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Maringá - PR  
Evandro Buquera de Freitas Oliveira  
Oficial Titular  
CPF 664.346.379-34

**FUNAR PEN**



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SFRI2.F5nPv.30jM  
8-TLJe9.F796q  
<https://selo.funarpen.com.br>

**Emolumentos:** R\$38,55 =  
139,17 VRC  
**Buscas:** R\$6,75 = 24 VRC  
**Selo Funarpen:** R\$8,00  
**Funrejus:** R\$9,64  
**ISS:** R\$0,77  
**FUNDEP:** R\$1,93  
**Total:** R\$65,64

SEGUE

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://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: PJ83H 7V6A8 T7BGK HS9DK

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: P:JXK9 FQX7S ZUG6M RM7GB