

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.040 – 05/2025

Descrição: LOTE Nº 14, QUADRA 27 DA PLANTA JARDIM
IPÊ COM ÁREA DE 640,00M² E ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL
DE 519,70M² - MATRÍCULA Nº52.674 – SANTA FELICIDADE
- CURITIBA/PR

AUTOS: 0017385-25.2009.8.16.0001



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	12
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	14
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

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: Lote urbano nº 14 da quadra 27 com uma área de 640,00m² e uma área construída total de 519,70m². Situado na Rua Edson Campos Matesich, 1010, Santa Felicidade, Curitiba/PR. Matrícula 52.674.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.228.000,00

(Um milhão, duzentos e vinte e oito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Curitiba.

O avaliador esteve no local no dia 14 de maio de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência não havia ninguém no local, exceto um senhor responsável por uma das benfeitorias, a qual é uma igreja, e que mostrou o interior deste imóvel. Já a outra benfeitoria se encontrava trancada, impossibilitando verificar o seu interior.

Importante salientar que embora não haja averbação de construções na matrícula, foi constatado no momento da visita duas benfeitorias comerciais. E segundo a declaração unificada de cadastro de lote as respectivas áreas são de 158,40m² e 361,30m², as quais foram consideradas neste laudo de avaliação.

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 benfeitorias comerciais.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 14 da Quadra 26, com área de terreno total de 640,00m², com benfeitorias de área total de 519,70m², localizado na Rua Edson Campos Matesich, 1010, Bairro: Santa Felicidade, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 52.674 – 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Indicação Fiscal: 97.019.014.0002

Inscrição Imobiliária: Nº 63.5.0025.0016.008

Localização: Latitude: 25°22'35.52"S / Longitude: 49°19'42.41"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Santa Felicidade é um bairro da região noroeste da cidade brasileira de Curitiba, capital do estado do Paraná.

O bairro teve início no antigo caminho que ligava a capital ao norte velho do estado e que na atualidade é chamada de Estrada do Cerne. Em sua formação





histórica, recebeu um grande número de colonos vindos do norte da Itália, especialmente das regiões de Vêneto e Trento.

O nome do bairro é uma homenagem a uma antiga proprietária de terras da região no século XIX, a portuguesa Felicidade Borges (que provavelmente foi batizada em homenagem a Santa Felicidade).

Atualmente é um importante reduto gastronômico, com grande quantidade de restaurantes de cozinha italiana, além de ter muitas vinícolas e lojas de artesanato.

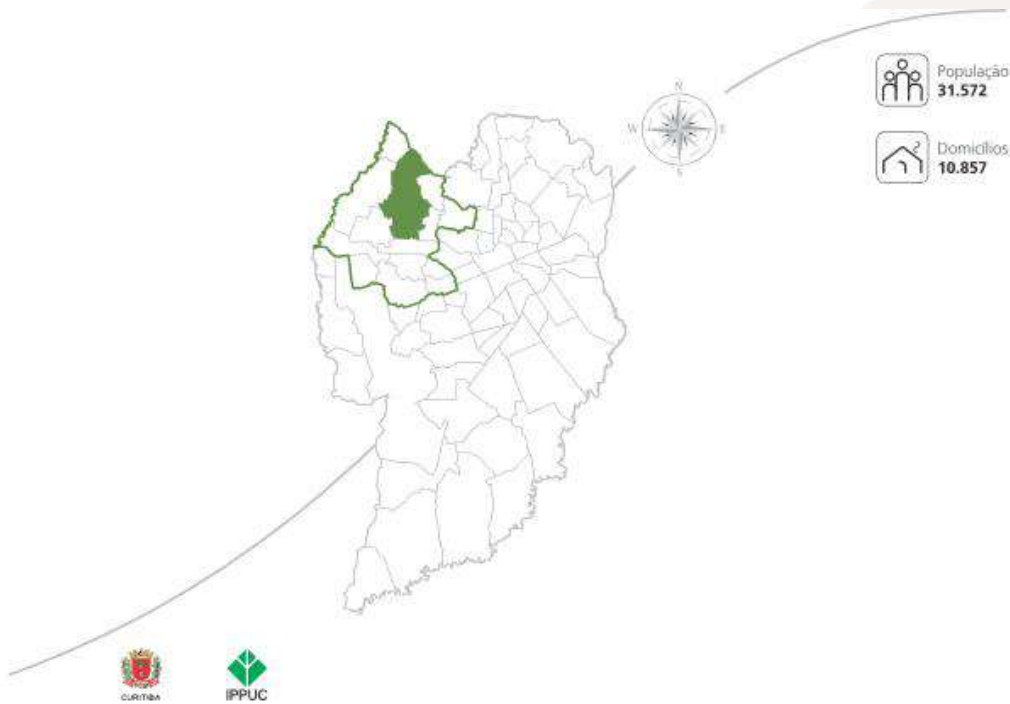
Entre estes restaurantes, estão o "Madalosso", o maior restaurante da América Latina e a tradicional "Casa dos Arcos", instalado num prédio histórico, construído em 1895 pela família de Marcos Mocellin e transformado em restaurante em 1982.

Outros pontos do bairro considerados referências históricas e culturais, são a "Casa Culpi", construído por Giovanni Baptista Culpi em 1887 para ser residência e comércio de secos e molhados e que atualmente pertence ao município e a "Casa dos Gerânios" (também conhecido por sobrado Nona Carolina), construída em 1891 por Nicolau Boscardim.

O bairro abriga alguns clubes de futebol amador como: Trieste Futebol Clube, Sociedade Operária Beneficente Iguaçu e Associação Beneficente Esportiva Flamengo e os três principais eixos viários do bairro são a Avenida Manoel Ribas, Vereador Toaldo Tulio e a Via Vêneto, nas quais respectivamente se encontram os tradicionais restaurantes, o terminal de ônibus e a Rua da Cidadania do bairro.

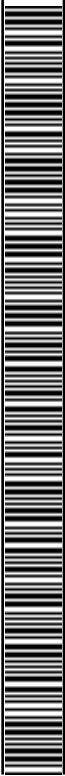
Santa Felicidade	
<u>Subprefeitura</u>	Santa Felicidade
<u>Área</u>	12,27 km²
<u>Bairros Limítrofes</u>	Butiatuvinha, Cascatinha, Lamenha Pequena, Santo Inácio, São Brás e São João.
<u>Principais Vias</u>	Avenida Manoel Ribas; Avenida Vereador Toaldo Túlio; Avenida Napoleão Manosso; Avenida Fredolin Wolf; Rua Via Veneto
<u>Pontos de referência</u>	Restaurante Madalosso; Bosque Italiano; Terminal Santa Felicidade; Rua da Cidadania; Casa Culpi.





HISTÓRICO

O bairro Santa Felicidade teve sua origem relacionada aos imigrantes italianos que chegaram em 1878 e formaram um núcleo de ocupação na região conhecida como Taquaral, devido à grande quantidade de taquaras existentes. Com a vinda de novas famílias da região de Vêneto essa ocupação se estendeu para as áreas próximas, correspondentes aos atuais bairros de Santa Felicidade, Cascatinha, Butiatuvinha, São João e Lamenha Pequena, formando-se então a Colônia de Santa Felicidade. Segundo relatos históricos, o nome atribuído à colônia surgiu em homenagem à Felicidade Borges, uma das antigas proprietárias das terras adquiridas pelos imigrantes. Por muitos anos a referida colônia dedicou-se ao trabalho agrícola e também à criação animal, em pequena escala, com produção de leite, queijo e salame. A produção resultante era comercializada "na cidade" através de carroças conduzidas por colonos, que seguiam entoando canções italianas pela antiga Estrada da Colônia, onde hoje está localizada a Avenida Manoel Ribas. A dedicação dos imigrantes italianos e de seus descendentes contribuiu para a expansão econômica da região formando-se um bairro dinâmico e singular.





ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Curitiba | Área
43.467 hectares (ha)
434,67 km²
 Densidade demográfica
40,30 hab/ha

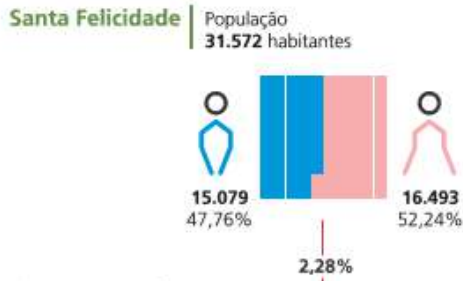
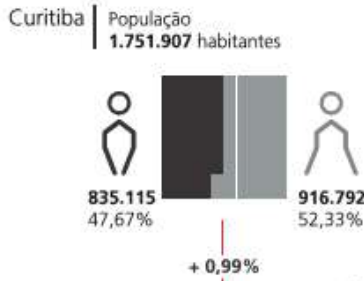
Santa Felicidade | Área
1.218 hectares (ha)
12,18 km²
 Densidade demográfica
25,93 hab/ha

2,80%
do território de **Curitiba**

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento

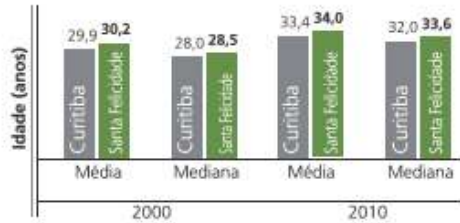


+ 0,99%

2,28%

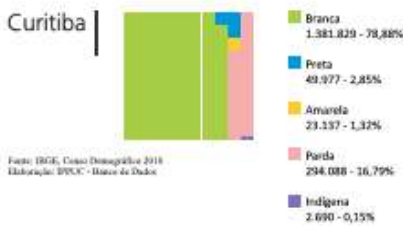
Taxa média de crescimento anual 2000 a 2010

Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
 Nota: Idade média e mediana obtidas através do censo Demográfico realizado pelo IBGE - 2010

População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados





Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

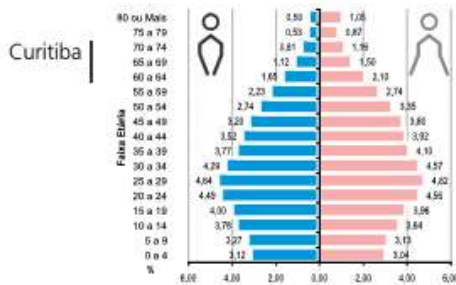
Localidade	População Dependente			População em Idade Ativa 15 a 64 anos	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais	Total		Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,8
Santa Felicidade	6.274	2.330	8.604	22.968	27,32	10,14	37,46	37,14

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).

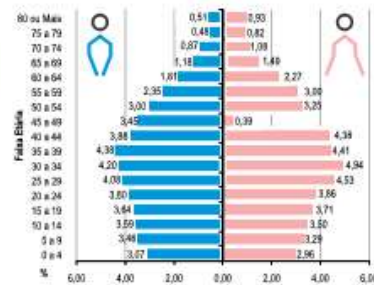
Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Santa Felicidade



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Áreas de ocupação irregular

Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Santa Felicidade	4	280	1078	7	406	1563	8

Fonte: COHAB e IPPUC 2000, 2005 e 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Domicílios² segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

¹ domicílios particulares e coletivos, ocupados ou não.
² domicílios particulares permanentes ocupados.





Déficit habitacional³

Curitiba | 5,34%

Santa Felicidade | 3,95%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000 (Municípios) e FASE, IPPUC, PARDES, PUCMINAS - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

Infraestrutura		Curitiba	Santa Felicidade
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	99,97
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,51
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	86,38
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	12,51
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	1,03

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ECONOMIA

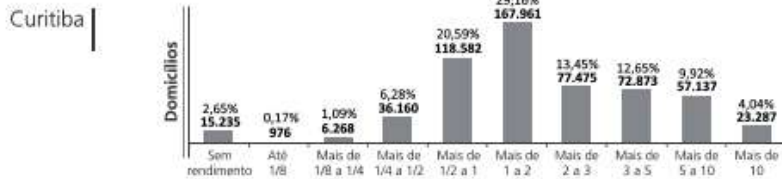
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



Fonte: SME / Cadastro de Est. de Atividade e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

RENDA

Domicílios⁴ por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos⁵ (SM)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Santa Felicidade



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Santa Felicidade	4.590,33	2.900,00	1.652,06	800,00





ÁREAS VERDES

Curitiba |  **101,6 milhões m²**
58 m² por habitante
23,51% da área de Curitiba
5 RPPNM¹

Fonte: SMDA, Parque e Praça, 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Santa Felicidade |  **3,65 milhões m²**
112,66 m² por habitante
28,98 % da área do bairro
1 RPPNM **3,50% das áreas verdes de Curitiba**

Áreas verdes públicas


Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eixos de Animação	Jardinetes	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	1.064
Santa Felicidade	—	1	—	7	—	—	—	—	8	16


Fonte: SMDA/ Parque e Praça, 2012
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

SEGURANÇA

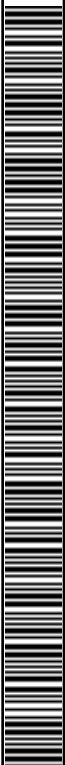
Ocorrências registradas em 2010



Curitiba |  **Homicídios**
 42,81 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
 52,06 ocorrências

Santa Felicidade |  **Homicídios**
 25,34 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
 41,18 ocorrências

Fonte: IPPUC - Banco de Dados
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
 Nota: Índice calculado com base em informações da Polícia Civil e no sistema de registros (SIR) (BR01)





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 apartaria 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:

“Lote de terreno nº 14 da Quadra 27 da Planta Jardim Ipê situada no Distrito de Santa Felicidade, nesta Capital, medindo 16,00 metros de frente para a rua nº 14, da mesma planta, fazendo esquina com a rua nº 01, da mesma planta, para a qual mede 40,00 metros de frente por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da referida rua nº14 olha o imóvel onde confronta com o lote nº 15, da mesma quadra, e 16,00 metros de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da referida rua nº 01 olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 12, da mesma quadra, de forma retangular, sem benfeitorias.”

6.2 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.3 Benfeitorias

Foi constatado no momento da visita a existência de duas benfeitorias comerciais. E segundo a declaração unificada de cadastro de lote as respectivas áreas são de 158,40m² e 361,30m², as quais foram consideradas neste laudo de avaliação.

Uma das benfeitorias é ocupada por uma Igreja, de construção em alvenaria, telhas de fibrocimento, piso cerâmico, forro interno de PVC e externo de madeira. No espaço maior reservado aos cultos, nas vigas e colunas localizadas bem no meio há rachaduras, como evidenciado nas fotos em anexo ao laudo. Nas demais partes não apresenta nenhuma outra patologia. Na parte interna ao salão principal o ambiente é dividido em dois banheiros e uma cozinha. Ainda, tem uma garagem que compreende todo o porão do local. Idade aproximada de 33 anos e necessita de reparos simples e importantes.

Já a segunda benfeitoria não foi possível verificar o seu interior, mas olhando pela parte externa possui dois pavimentos e seu estado de conservação é regular.

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 $\leq 30\%$, adotado: $F_a = (S_p/S_a)^{(1/4)}$; Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $F_a = (S_p/S_a)^{(1/8)}$.

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

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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





Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens
VT = valor do Terreno
VB = Valor das Benfeitorias
FC = Fator Comercialização

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\$ 1.227.776,10 (Um milhão, duzentos e vinte e sete mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 711.174,40 (Setecentos e onze mil, cento e setenta e quatro reais e quarenta centavos).

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias

R\$ 516.601,70 (Quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e um reais e setenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 1.228.000,00 (Um milhão, duzentos e vinte e oito mil reais).



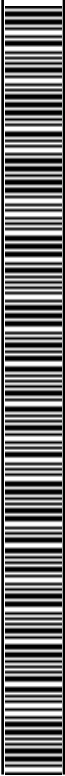


10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 15 de maio de 2025.

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 1.000.000,00	1241,00	R\$ 805,80	Rua Emílio Alexandrino da Silva, 153 - Santa Felicidade	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-1241m2-venda-RS1000000-id-2491687277/
2	R\$ 810.000,00	799,50	R\$ 1.013,13	Rua Edson Campos Matesich, 984 - Santa Felicidade	https://kondorimoveis.com.br/imovel/comprar-terreno-area-santa-felicidade-curitiba-94625001/101385?tipoImovel[]=terreno_area
3	R\$ 599.000,00	560,00	R\$ 1.069,64	Rua Gerônimo Muraro, 1760 - Santa Felicidade	https://www.chomenimoveis.com.br/imovel/santa-felicidade-terreno-com-560-m2-612
4	R\$.200.000,08	3198,00	R\$ 1.000,63	Rua Wanda Wolf, 1020 - Santa Felicidade	https://rebrokers.com.br/imovel/2011/terreno-santa-felicidade-curitiba/
5	R\$ 430.000,00	464,00	R\$ 926,72	Rua Emilio Alexandrino da Silva - Santa Felicidade	https://www.interageimoveis.com.br/imovel/terreno-curitiba-464-m/TE0506-INTH?from=sale



KRON
LEILÕES



ANEXO
GOOGLE EARTH

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



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: PJTKA JZ3AD QLCN3 7P2MK

KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno - Lote nº 14 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Edson Campos Matesich **Nº:** 1010 **Complemento:**
Bairro: Santa Felicidade **Cidade:** Curitiba **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.000.000,00	1.241,00	805,80	1,03	1,09	1,19	0,90	968,91
2	810.000,00	799,50	1.013,13	1,00	1,06	1,19	0,90	1.150,17
3	599.000,00	560,00	1.069,64	1,07	0,97	1,19	0,90	1.189,01
4	3.200.000,08	3.198,00	1.000,63	1,00	1,22	1,19	0,90	1.307,44
5	430.000,00	464,00	926,72	1,03	0,92	1,19	0,90	940,51

F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Negociação



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):	940,51
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.307,44
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	5.556,03
Amplitude total (R\$/m2):	366,92
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	91,73
Média aritmética (R\$/m2):	1.111,21
Mediana (R\$/m2):	1.150,17
Desvio médio (R\$/m2):	125,197392
Desvio padrão (R\$/m2):	154,485403
Variância (R\$/m2) ^ 2:	23.865,739743

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1049

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2702

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 13,90



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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 1.005,29$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.111,21$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.217,12$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 9,53$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 9,53$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 944,53$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.111,21$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.277,89$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

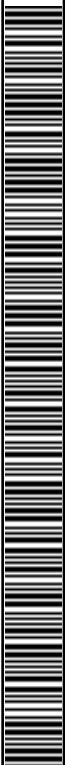
$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 640,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 1.111,21$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 711.174,40$$

setecentos e onze mil, cento e setenta e quatro reais e quarenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

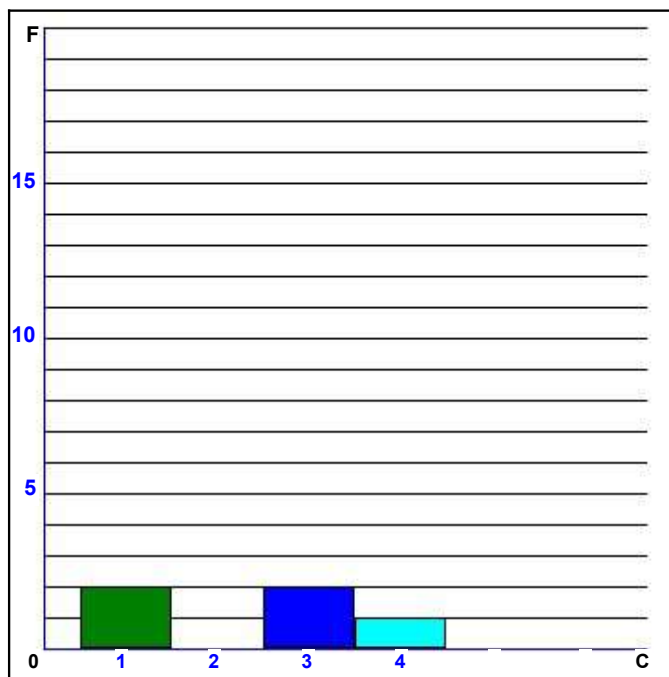


Helcio Kronberg

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	940,51	1.032,24	2
2	1.032,24	1.123,98	0
3	1.123,98	1.215,71	2
4	1.215,71	1.307,44	1

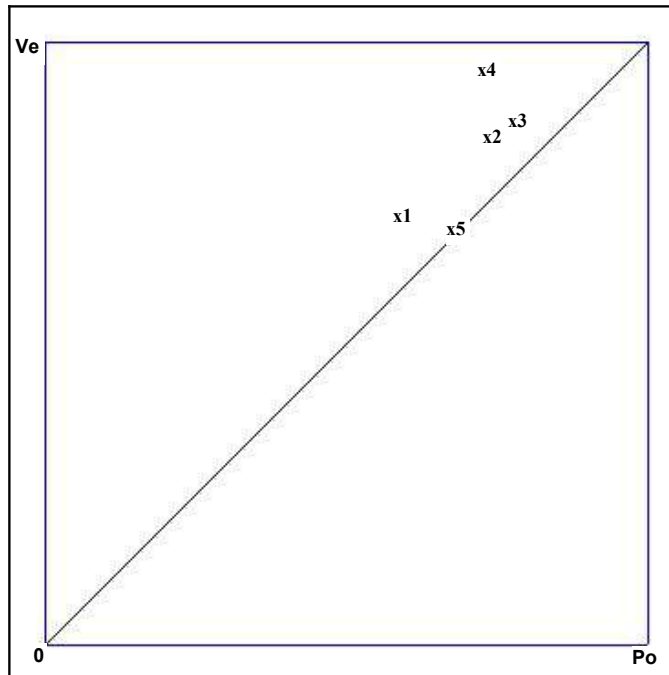


Helcio Kronberg

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 -	805,80	968,91	1,20
2 -	1.013,13	1.150,17	1,14
3 -	1.069,64	1.189,01	1,11
4 -	1.000,63	1.307,44	1,31
5 -	926,72	940,51	1,01

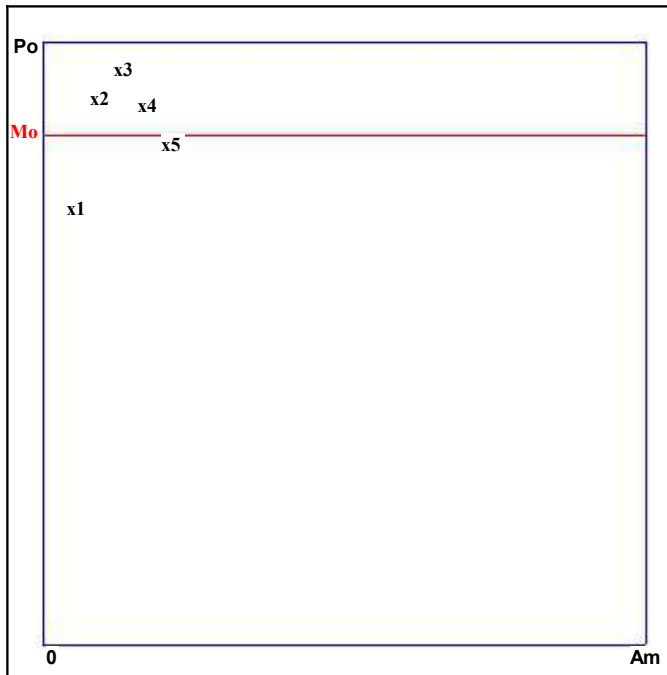


Helcio Kronberg

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) = 963,19

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

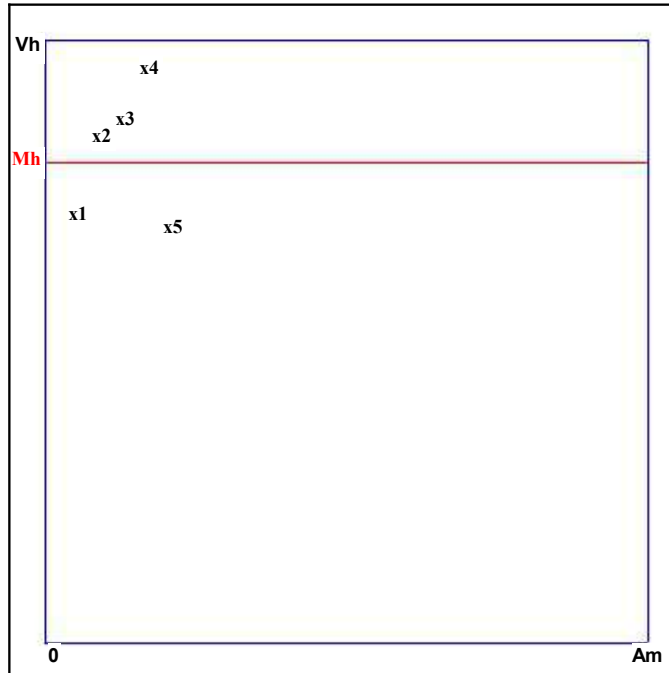
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	805,80	157,384	16,34
2 -	1.013,13	49,948	5,19
3 -	1.069,64	106,457	11,05
4 -	1.000,63	37,440	3,89
5 -	926,72	36,461	3,79



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) = 1.111,21

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	968,91	142,301	12,81
2 -	1.150,17	38,963	3,51
3 -	1.189,01	77,799	7,00
4 -	1.307,44	196,231	17,66
5 -	940,51	170,693	15,36

Data: 15/05/2025

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJTKA JZ3AD QLCN3 7P2MK



Helcio Kronberg

1/3

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

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Edson Campos Matesich

Nº: 1010

Complemento:

Bairro: Santa Felicidade

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 33,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 66,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 69,79

Fator de depreciação (decimal): 0,3021

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscom PR

Data de referência CUB: 15/05/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 519,70

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.406,37

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**



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

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): 519,70

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 (%);

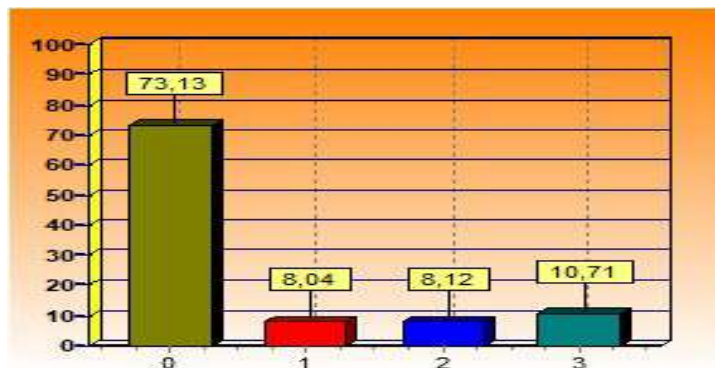
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % 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\$): 516.601,70

quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e um reais e setenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 15/05/2025

Helcio Kronberg

