



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.589 - 11/2024

SALA COMERCIAL 01, SITUADA NO EDIFÍCIO MADRID COM
ÁREA CONSTRUÍDA DE 44,62M² - MATRÍCULA Nº 19.867 –
SARANDI/PR

AUTOS: 0011473-86.2015.8.16.0017



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



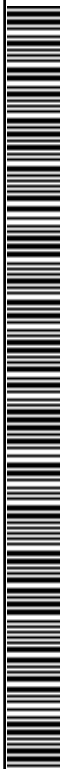


ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

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: Imóvel urbano. Sala comercial 01, no pavimento térreo do Edifício Madrid com área de 44,62m² localizada na Avenida Atlântica, 536 – Bairro Jardim Ouro Verde. Matrícula nº 19.867.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 122.000,00

(Cento e vinte e dois 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 Sarandi.

O avaliador esteve no local no dia 29 de outubro de 2024 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita não havia ninguém no local.

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 – Sala Comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Sala comercial nº 01 no pavimento térreo do Edifício Madrid, com área construída de 44,62m², localizado na Avenida Atlântica, 536, Bairro: Jardim Ouro Verde, Sarandi/PR.

Número da Matrícula: Nº 19.867 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SARANDI

Cadastro Imobiliário: Nº 371238

Localização: Latitude: 23°26'27.12"S / Longitude: 51°51'49.43"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Sarandi é um município brasileiro do estado do Paraná, situado na Mesorregião Norte Central Paranaense. A população, de acordo com a estimativa feita pelo IBGE em 2022, a população é de 118.455 habitantes.





A economia é impulsionada pela construção civil e pelo comércio. Dezenas de loteamentos, condomínios e apartamentos tem expandido os limites geográficos da cidade.


Encontram-se instaladas em Sarandi, dezenas de indústrias de pequeno, médio e grande porte, que geram empregos para toda a região. Se destacam, entre elas, a NOMA do Brasil, uma das maiores empresas do ramo de carrocerias da América Latina, e a CPA Trading, empresa de armazenamento de Etanol. O comércio de Sarandi, embora desfavorecido pela proximidade com a cidade polo Maringá, é forte e está em constante crescimento.

SARANDI	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
Gentílico	sarandiense
Localização	
	
Localização de Sarandi no Paraná	

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: P46G6 3T7XM 5MEKM W2SNU





 <p>Wikimedia © OpenStreetMap</p> <p>Mapa de Sarandi</p>	
<u>Coordenadas</u>	23° 26' 38" S 51° 52' 26" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Maringá
<u>Municípios limítrofes</u>	Maringá e Marialva
<u>Distância até a capital</u>	429 km
História	
<u>Fundação</u>	14 de outubro de 1981 (43 anos)
<u>Emancipação</u>	1 de fevereiro de 1983 (41 anos)

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: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU





Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Walter Volpato (PSC, 2021 – 2024)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	103,226 km²
<u>População total</u> <u>(estimativa</u> <u>populacional</u> — <u>IBGE/2019)</u>	118,455 hab
<u>Densidade</u>	1.144,48 hab./km²
<u>Clima</u>	Subtropical
<u>Altitude</u>	592 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH</u> <u>(PNUD/2000)</u>	0,768 — <i>Alto</i>
<u>PIB</u> <u>(IBGE/2012)</u>	R\$ 1.810.294 mil
<u>PIB per capita</u> <u>(IBGE/2012)</u>	R\$ 20.962,06

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU



- 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 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:

Comentário



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS
Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º 19.867

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: SALA COMERCIAL 01, situada no EDIFÍCIO MADRID, localizada no pavimento térreo, do lado esquerdo de quem da Avenida Atlântica olha de frente a edificação, com a área total construída de 44,62 metros quadrados, e fração ideal de solo de 19,511 metros quadrados, composta de salão e BWC. Referido Edifício encontra-se construído sobre a Data de terras sob n.º.04 (quatro)-REMANESCENTE, da Quadra n.º.19 (dezenove), com a área de 156,09 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM OURO VERDE, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: "DIVIDE-SE: No rumo NE 36° 28'SO, com a Avenida Atlântica, numa frente de 13,68 metros; No rumo SE 53°32'NO, com a Rua Machado de Assis, numa distância de 11,41 metros; No rumo SO 36°28'NE, com a data de n.º.04-A, numa distância de 13,68 metros; E, finalmente no rumo NO 53°32'SE, com parte da data de n.º.03, numa distância de 11,41 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro".

PROPRIETÁRIA: SANCHEZ & FALASCA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 13.519.099/0001-84, com sede e foro à Rua Florianópolis, n.º.

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para este imóvel.

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: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
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\$ 122.067,96 (Cento e vinte e dois mil, sessenta e sete reais e noventa e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 122.000,00 (Cento e vinte e dois mil reais).



10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de novembro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 220.000,00	90,00	R\$ 2.444,44	Avenida Castelo Branco, 429 - Vera Cruz	https://www.zeluizimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-no-bairro-vera-cruz-sarandi-venda-RS220000/88250
2	R\$ 320.000,00	125,04	R\$ 2.559,18	Avenida Brasil, 1343 - Jardim Independência II	https://www.zeluizimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-no-bairro-jardim-independencia-ii-sarandi-venda-RS320000/83722
3	R\$ 399.000,00	148,00	R\$ 2.695,95	Avenida Rio de Janeiro - Jardim Independência	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-sarandi-jardim-independencia-149m2-RS399000/id-26143225/?gal=1
4	R\$ 380.000,00	130,00	R\$ 2.923,08	Avenida Giro Watanabe, 699 - Jardim Nova Independência	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-sarandi-jardim-nova-independencia-125m2-RS380000/id-22422775/
5	R\$ 365.000,00	150,00	R\$ 2.433,33	Rua David Pavão, 37 - Jardim Primavera	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-area-de-servico-jardim-primaverao-sarandi-pr-150m2-id-2724999097/

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: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

SALA COMERCIAL

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: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU



1/8

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Sala Comercial

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Avenida Atlântica

Nº: 536

Complemento: sala 01

Bairro: Jardim Ouro Verde

Cidade: Sarandi

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	220.000,00	90,00	2.444,44	1,05	1,09	0,90	2.517,90
2	320.000,00	125,04	2.559,18	1,03	1,14	0,90	2.704,49
3	399.000,00	148,00	2.695,95	1,05	1,16	0,90	2.955,30
4	380.000,00	130,00	2.923,08	1,02	1,14	0,90	3.059,06
5	365.000,00	150,00	2.433,33	0,96	1,16	0,90	2.438,78

F1: Localização

F2: Área

F3: 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):	2.438,78
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.059,06
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	13.675,53
Amplitude total (R\$/m2):	620,27
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	155,07
Média aritmética (R\$/m2):	2.735,11
Mediana (R\$/m2):	2.704,49
Desvio médio (R\$/m2):	217,657000
Desvio padrão (R\$/m2):	268,956892
Variância (R\$/m2) ^ 2:	72.337,809941

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;

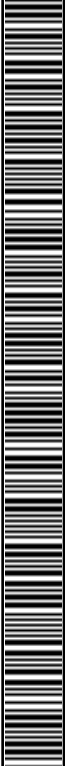
Ni = Número de intervalos de classe.

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)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 = 1,1017

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2045

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 (%) = 9,83



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° 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) = 2.550,71

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.735,11

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 2.919,50

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,74

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,74

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) = 2.324,84

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.735,11

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 3.145,37

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 44,62

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.735,11

VALOR TOTAL (R\$) = 122.040,61

cento e vinte e dois mil, quarenta reais e sessenta e um centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



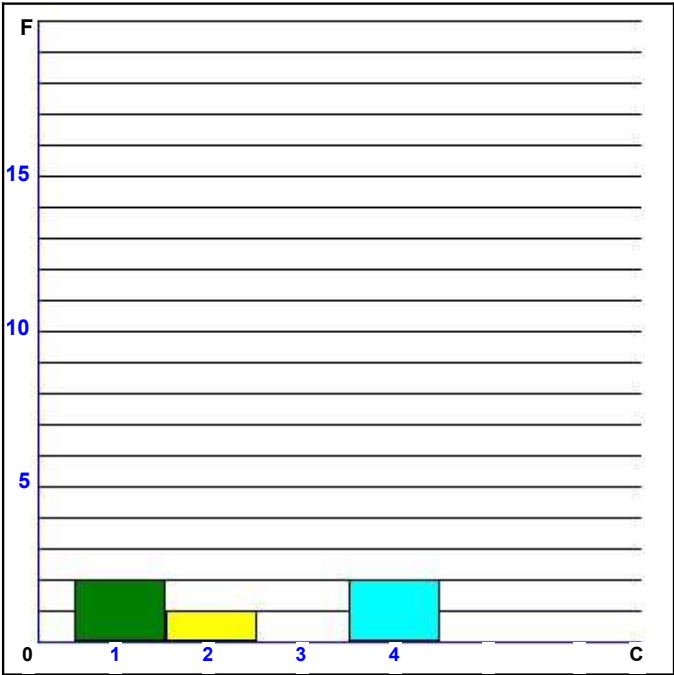
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.438,78	2.593,85	2
2	2.593,85	2.748,92	1
3	2.748,92	2.903,99	0
4	2.903,99	3.059,06	2

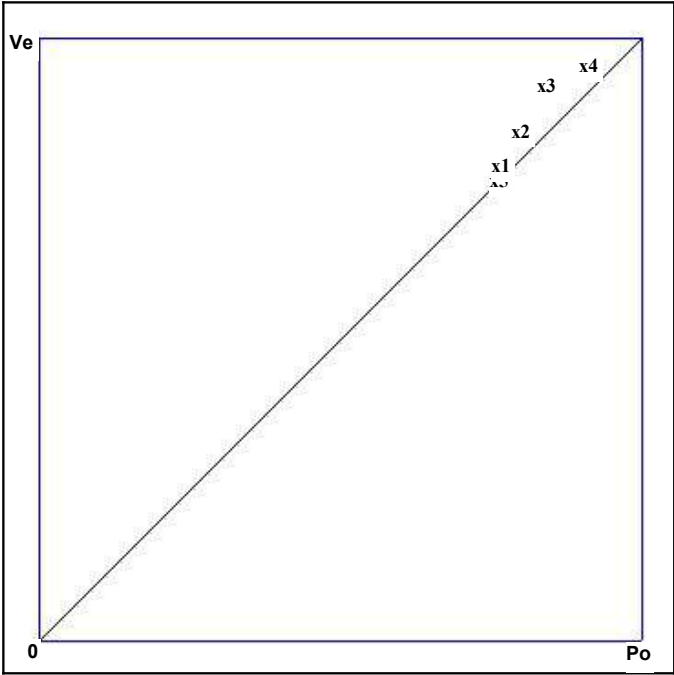


Helcio Kronberg

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 -	2.444,44	2.517,90	1,03
2 -	2.559,18	2.704,49	1,06
3 -	2.695,95	2.955,30	1,10
4 -	2.923,08	3.059,06	1,05
5 -	2.433,33	2.438,78	1,00

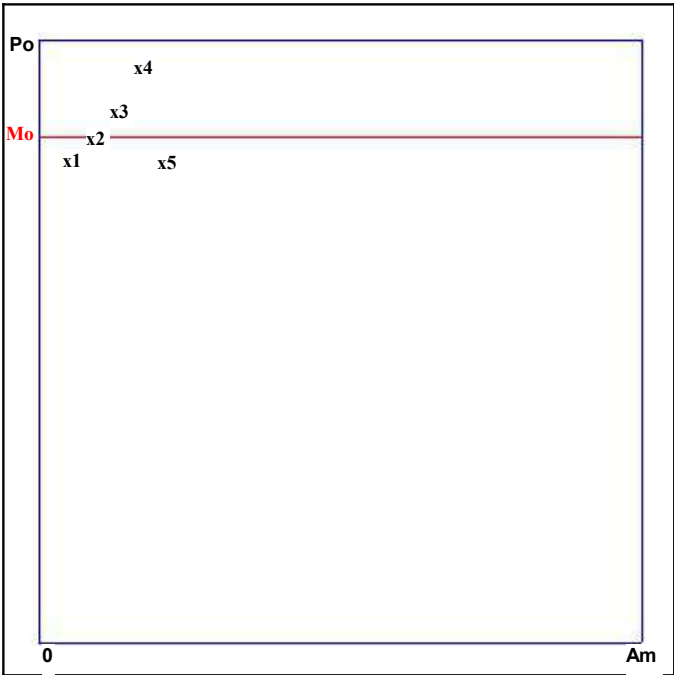


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

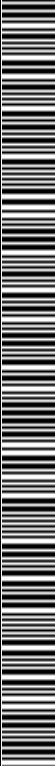


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.611,20

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.444,44	166,752	6,39
2 -	2.559,18	52,015	1,99
3 -	2.695,95	84,750	3,25
4 -	2.923,08	311,881	11,94
5 -	2.433,33	177,863	6,81

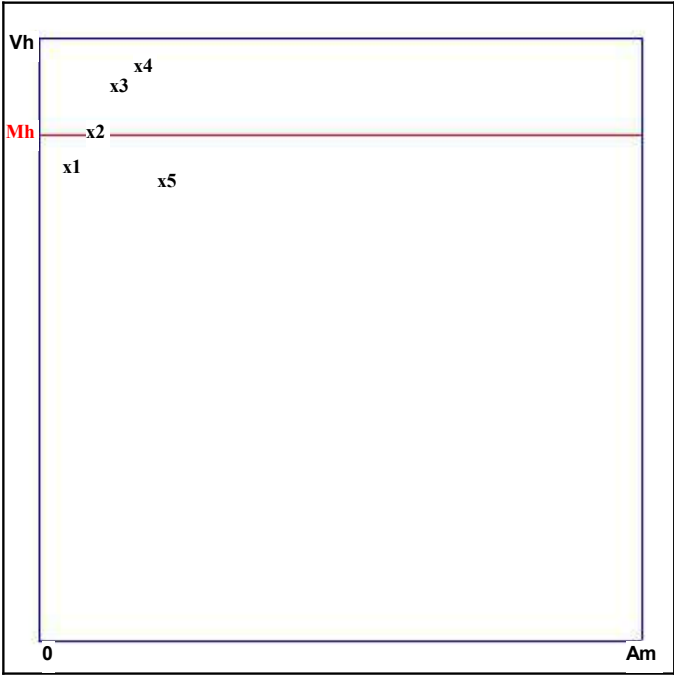


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.735,11

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.517,90	217,206	7,94
2 -	2.704,49	30,615	1,12
3 -	2.955,30	220,190	8,05
4 -	3.059,06	323,953	11,84
5 -	2.438,78	296,322	10,83

Data: 07/11/2024 _____

Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS











ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





Croqui



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: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





MUNICIPIO DE SARANDI
Paraná
Exercício: 2024

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 371238Tipo Imóvel: PredialCadastro Anterior: 1-00371238

Distrito: 04Setor: 087Quadra Inscrição: 00019Lote Inscrição: 0000004Unidade: 001

Quadra Fiscal: 19Lote Fiscal: 4

LOCALIZAÇÃOInscrição Imobiliária: 04-087-00019-0000004-001

Logradouro: [241] AVENIDA ATLANTICA, Nº 536

ComplementoOBS: CONDOMINIO SALA COMERCIAL- 01 - CONDOMINIO SALA COMERCIAL- 01

Bairro: [87] JD. OURO VERDECEP: 87114-170

Condomínio: [168] CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MADRID

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula: 19867	Caucionado: Não	Área do Lote: 19,51 m²
Cartório: RI SDI	Ano Alíquota Progressiva: 900	Área Útil do Lote: 19,51 m²
Livro: 2	Data de Inclusão: 24/10/2006	Área Privativa: 0,00 m²
Folha: 1V	Data de Alteração: 21/07/2023	Área Comum: 0,00 m²
INCRÁ:	Tipo de Lote: Urbano	Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial R\$: 19.091,90 Valor Venal Predial R\$: 84.756,90 Valor Venal Imóvel R\$: 103.848,80

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [46329] SANCHEZ FALASCA & CIA LTDA - EPP

CPF/CNPJ: 13.519.099/0001-84RG: /

Endereço: RUA PORTO ALEGRE, Nº 267

Complemento: TERREO

Cidade: Sarandi/PR

Contato: SANCHEZ, FALASCA & CIA LTDA - EPP

Telefone Residencial:Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: JD. ESCALA

CEP: 87114-200

E-mail:

Telefone Comercial: 3028-1428

TESTADAS / LOGRADOUROS					
Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho	
/	3,14 m²	[241] ATLANTICA	Sim	0	0,00 m²

INFORMAÇÕES DO TERRENO				
Tipo Cadastro	1 - Predial	Pavimentação	2 - Asfalto	
Varreção	2 - Sim	Coleta de Lixo	2 - Sim	
Passoio	2 - Sim	Muro	2 - Sim	
Guia/Sarjeta	2 - Sim	Esgoto	2 - Sim	
Água	2 - Sim	Iluminação	2 - Mercúrio	
Fator Topográfico	1 - Plano	Destinação Final do Lixo	2 - Sim	

SEGMENTOS

Sequência: 1

Tipo: 1 - Construção

Situação:

Idade Aparente

2 - 6 a 10 Anos

Estado de Conservação

2 - Entre Novo e Regular

Tipologia

9 - Sala Conjunto

Área Construída: 44,63 m²

Área Coberta: 0,00 m²

Área Descoberta: 0,00 m²

Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS					
Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta	0,00 m²	Área Descoberta Não	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	44,63 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção

1 NORMAL

OBSERVAÇÕES

Sequência Observação

1 CERT. DE BAIXA 503/23 REFERENTE AOS AUTOS Nº00013072-77.2019.8.16.0160 CDA Nº790/2019.

2 CERT. DE BAIXA 504/2023 REFERENTE AOS AUTOS Nº0005426-74.2023.8.16.0160 CDA Nº37/2023.

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: P46G6 3T7XM 5MEKM W2SNU



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81620224676613

Nome original: 19867.pdf

Data: 30/05/2022 11:44:35

Remetente:

Vania Andreia Facci Vieira

Sarandi - Serviço de Registro de Imóveis

TJPR

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Bom dia Seguem em anexos Oficio e Matricula

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: PJV2U 4PDBX 5RKV7 C3DDU



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: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º 19.867

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: SALA COMERCIAL 01, situada no EDIFÍCIO MADRID, localizada no pavimento térreo, do lado esquerdo de quem da Avenida Atlântica olha de frente a edificação, com a área total construída de 44,62 metros quadrados, e fração ideal de solo de 19,511 metros quadrados, composta de salão e BWC. Referido Edifício encontra-se construído sobre a Data de terras sob n.º.04 (quatro)-REMANESCENTE, da Quadra n.º.19 (dezenove), com a área de 156,09 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM OURO VERDE, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: "DIVIDE-SE: No rumo NE 36° 28'SO, com a Avenida Atlântica, numa frente de 13,68 metros; No rumo SE 53°32'NO, com a Rua Machado de Assis, numa distância de 11,41 metros; No rumo SO 36°28'NE, com a data de n.º.04-A, numa distância de 13,68 metros; E, finalmente no rumo NO 53°32'SE, com parte da data de n.º.03, numa distância de 11,41 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro".

PROPRIETÁRIA: SANCHEZ & FALASCA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 13.519.099/0001-84, com sede e foro à Rua Florianópolis, n.º. 107-A, Jardim Escala, nesta cidade. Registro Anterior: R-1/17.932, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 11 de junho de 2012. Registrador:

Assinado digitalmente por Basílio Zanusso
Assinado
Por N.º 02067

R.1-19.867. (Protocolo n.º 87.625, de 31/05/2021). **PENHORA.** Conforme Certidão de Penhora, de 28 de maio de 2021, extraído dos Autos de Execução Fiscal, expedida pela Vara Cível e da Fazenda Pública desta cidade, numero da ordem: n.º 0013072-7720198160160 e Protocolo de Penhora Online: PH000369079, em que é Exequente(s): MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ - CNPJ/MF n.º 78.200.482/0001-10 e Executado(s): SANCHEZ & FALASCA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - CNPJ/MF n.º 13.519.099/0001-84, arquivado neste Serviço, procedo o registro para constar que, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**. Valor da Causa: R\$ 1.479,58 (um mil e quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos). Emolumentos: VRC 378,00 = R\$ 82,03. FUNDEP R\$ 4,1015. ISS R\$ 2,4609. SELO DIGITAL GRATUITO n.º 1811485MJAA000000022721H. FUNREJUS R\$ 2,95 (a receber e a recolher atualizados, respectivamente, conforme artigo 555 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná). Dou

SEGUE NO VERSO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJV2U 4PDBX 5RKV7 C3DDU

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJG6 3T7XM 5MEKM W2SNU

MAT.N.º19.867

FLS.V.º01

fé. Sarandi, 10 de Junho de 2021. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

Viviane Alves da Cruz
Escrivente Autorizada

Av.2-19.867. (Protocolo n.º 95.122, de 04/05/2022). **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 202205.0409.02126931-IA-520 - Processo n.º 00114738620158160017 - Data e Hora: 04/05/2022 - 09:14:57 - Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça -> PARANÁ - Maringá -> PR - 1ª Vara Cível de Maringá, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade de bens de: SANCHEZ & FALASCA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - CNPJ/MF n.º 13.519.099/0001-84** FUNREJUS 25% sobre os emolumentos. Emolumentos: VRC 630,00 = R\$ 154,98. FUNDEP R\$ 7,7490. ISS R\$ 4,6494. SELO DIGITAL GRATUITO n.º 1148v.wcD5L.RY2DE-IjAN0.4id5j. (à receber e a recolher, Ofício encaminhado ao juízo emissor da ordem). Dou fé. Sarandi, 06 de maio de 2022. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

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: PJV2U 4PDBX 5RKV7 C3DDU

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: PJ6G6 3T7XM 5MEKM W2SNU