

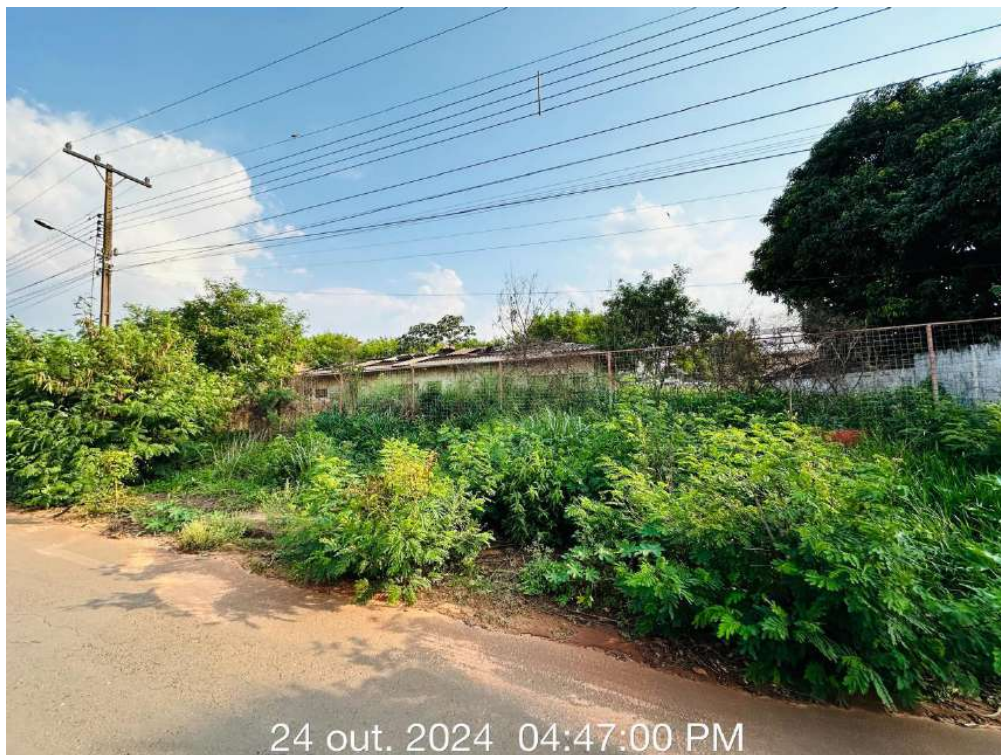


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.576 - 11/2024

LOTE Nº 9/10/11/20/21/22 DA QUADRA 02 COM ÁREA TOTAL
DE 6000,84M² E BENFEITORIAS – MATRÍCULA Nº 26.596 –
UMUARAMA/PR

AUTOS: 005045-25.2004.8.16.0001



24 out. 2024 04:47:00 PM

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	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel urbano. Terreno com benfeitorias comerciais. Matrícula nº 26.596 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Umuarama/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.626.000,00

(Dois milhões, seiscentos e vinte e seis 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 Umuarama.

O avaliador esteve no local no dia 24 de outubro para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No dia da visita não havia ninguém no local, mas foi possível observar que o terreno se encontra abandonado, com as benfeitorias em péssimo estado de conservação, algumas restando somente parte delas.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano 0754 (unificação dos lotes nº 9/10/11/20/21/22) da Quadra 02, com área de terreno total de 6000,84m², com benfeitorias de área total de 1311,57m², localizado na Rua Naga, 1367, Bairro: Parque Industrial III, Umuarama/PR.

Número da Matrícula: Nº 26.596 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UMUARAMA

Cadastro Imobiliário: Nº 2827600

Localização: Latitude: 23°48'50.27"S / Longitude: 53°19'26.46"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Umuarama é um município do estado do Paraná, no Brasil. Sua população, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2022, era de 117 095 habitantes, sendo a 21.^a cidade mais populosa do estado. Tem, como





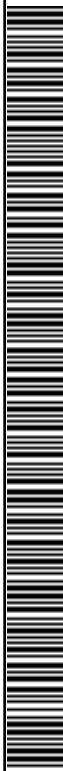
principais atividades, a pecuária de corte, a prestação de serviços, além de ser um polo regional nos âmbitos da saúde e educação superior.

Umuarama é também conhecida como a Capital da Amizade. A cidade é uma das principais do Paraná e polo da região de Entre Rios, região está com população estimada em aproximadamente 410 000 habitantes. Com o desenvolvimento, houve um crescimento das atividades comerciais e o aumento da população urbana.

O município de Umuarama ficou em terceiro lugar entre os que mais geraram empregos no estado do Paraná no primeiro semestre de 2011, perdendo apenas para Curitiba e Ponta Grossa. Além do expressivo crescimento da construção civil, Umuarama também apresenta números econômicos consideráveis, tais como: segundo maior polo moveleiro do Paraná, maior produtor de carne do estado, centro universitário com mais de cem cursos, polo comercial e prestador de serviços.

Localizada no noroeste do estado, a uma distância de 580 km da capital (Curitiba) e a 115 km do Paraguai. Está a 430 metros acima do nível do mar, entre a latitude 23º 47' 55 Sul e a longitude 53º 18' 48 Oeste.

Umuarama	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
<u>Gentílico</u>	<i>umuaramense</i>
Localização	

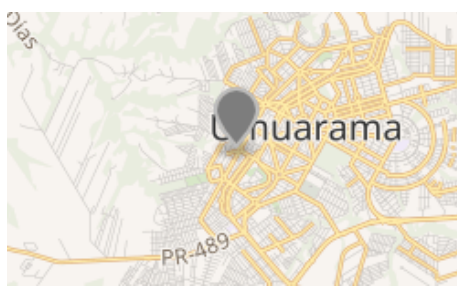




Localização de Umuarama no Paraná



Localização de Umuarama no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Umuarama





<u>Coordenadas</u>	 23° 45' 57" S 53° 19' 30" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Umuarama
<u>Municípios limítrofes</u>	Cruzeiro do Oeste, Maria Helena, Mariluz, Perobal, Xambrê, Alto Paraíso, Cafezal do Sul, Ivaté, Douradina, Icaraíma e Alto Piquiri
<u>Distância até a capital</u>	558 km
História	
<u>Fundação</u>	26 de junho de 1955 (69 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Hermes Pimentel da Silva (DC, 2022 – 2024)
<u>Vereadores</u>	10
Características geográficas	

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: PUYHC RBWKN 6U8ZJ EWJ9Y





<u>Área total</u> <u>IBGE/2019</u>	1.234,537 km²
<u>Área urbana</u> <u>estimativa</u> <u>Embrapa</u>	14,3 km²
<u>População</u> <u>total (estimativa</u> <u>IBGE/2020)</u>	112.500 hab.
<u>Densidade</u>	91,1 hab./km²
<u>Clima</u>	subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	430 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH</u> <u>(PNUD/2010)</u>	0,761 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	BR: 350° PR: 24°
<u>PIB</u> <u>(IBGE/2018)</u>	R\$ 3.390.618,27 mil
<u>Posição</u>	BR: 343°





<u>PIB per</u> <u>capita</u> <u>(IBGE/2018)</u>	R\$ 30.659,36
---	---------------

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.

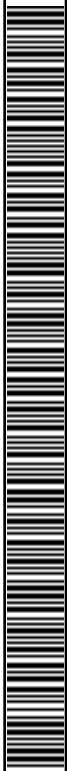
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

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 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:

“Lote nº 9/10/11/20/21/22, unificação dos lotes nºs 9,10,11,20,21 e 22, da Quadra nº 02, do loteamento denominado PARQUE INDUSTRIAL Nº 03, situado nesta cidade de Umuarama-PR, com a área de 6.000,84m², com as seguintes confrontações: AO NOROESTE: Confronta com os lotes nºs 23 e 08, numa extensão de 79,82 metros, no rumo NE 25°10’; AO NORDESTE: Limita com o alinhamento da Rua “B” numa extensão de 75,18 metros no rumo NO 64°50’; AO SUDESTE: Confronta com os lotes nºs 12 e 19, numa extensão de 79,82 metros, no rumo NE 25°10’; AO SUDOESTE: Limita com o alinhamento da Rua “C”, numa extensão de 75,18 metros, no rumo NO 64°54’ .”

6.2 Situação

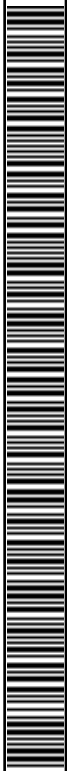
Imóvel encontra-se desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.

6.4 Benfeitorias

Pela matrícula do imóvel há uma averbação de construção de um barracão de alvenaria pré-moldado, com área de 486,48m². Porém no cadastro imobiliário da prefeitura a metragem total construída é de 1311,57m², o que é possível confirmar





aproximadamente via ferramenta Google Earth Pro. Portanto a metragem utilizada para os cálculos deste laudo é a informada pela Prefeitura de Umuarama.

Outro ponto a ser acrescentado, se refere ao péssimo estado de conservação em que as benfeitorias se encontram, já que pelo que foi notado durante a visita ao imóvel o terreno e as suas construções estão abandonados, restando somente parte das edificações.

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 (1), 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.

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:

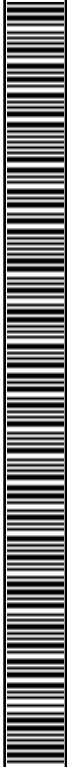
$$VF = (VT + VB) * FC$$

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\$ 2.625.954,18 (Dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e dezoito centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 2.425.539,53 (Dois milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e três centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 200.414,65 (Duzentos mil, quatrocentos e quatorze reais e sessenta e cinco centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 2.626.000,00 (Dois milhões, seiscentos e vinte e seis mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 04 de novembro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 1.555.000,00	1728,15	R\$ 899,81	Esquina das Ruas Celeste Maria Rosalina Janeiro e Rua Domingos de Vicente - Jardim Pacífico	https://www.cangurucorretora.com.br/imovel/2222549/terreno-venda-umuarama-pr-jardim-pacifico
2	R\$ 1.450.000,00	2339,39	R\$ 619,82	Avenida Elidio Zago - Parque Viena	https://www.cangurucorretora.com.br/imovel/2063759/terreno-venda-umuarama-pr-parque-viena
3	R\$ 1.200.000,00	9813,72	R\$ 122,28	Rua Santo André - Jardim São Cristovão	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-industrial-proximo-rod-323-em-umuarama-oportunidade-unica-1344912403?lis=listing_1100
4	R\$ 696.000,00	4355,01	R\$ 159,82	Avenida Alexandre Ceranto	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-industrial-estrategico-a-venda-em-umuarama-ao-lado-do-viaduto-da-pr-323-1344912370?lis=listing_1100
5	R\$ 2.440.000,00	3255,04	R\$ 749,61	Marginal Saída para Guaíra - Jardim Aeroporto IV	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-com-3-255-04-m-pr-323-umuarama-pr-1038334034?lis=listing_1100

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: PJYHC RBWKN 6U8ZJ EWJ9Y

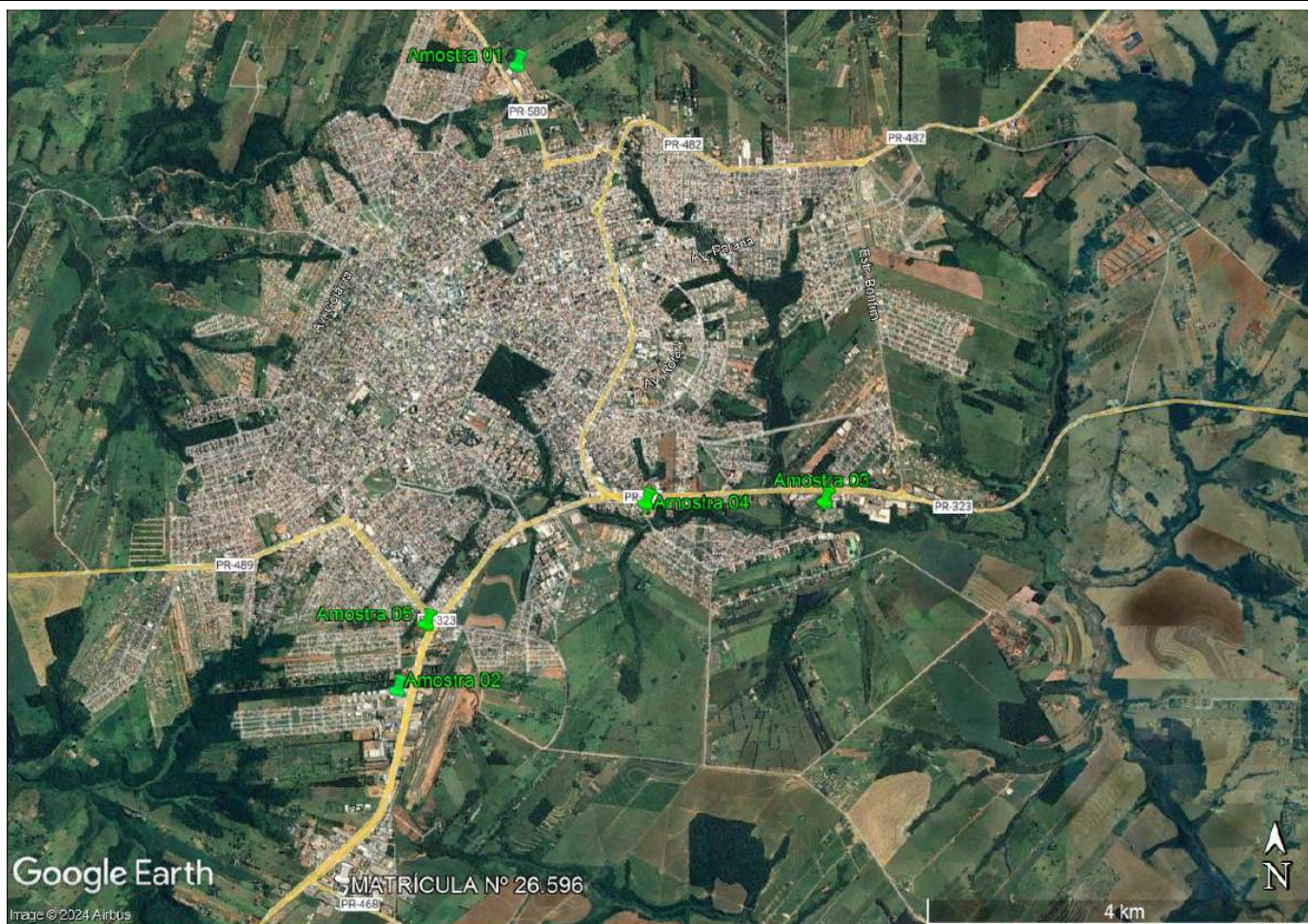


ANEXO

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: PJYHC RBWKN 6U8ZJ EWJ9Y



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

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: PJYHC RBWKN 6U8ZJ EWJ9Y



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento:

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	1.555.000,00	1.728,15	899,81	0,99	0,86	0,90	689,49
2	1.450.000,00	2.339,39	619,82	0,97	0,89	0,90	481,58
3	1.200.000,00	9.813,72	122,28	0,98	1,06	0,90	114,32
4	696.000,00	4.355,01	159,82	0,96	0,92	0,90	127,03
5	2.440.000,00	3.255,04	749,61	0,97	0,93	0,90	608,60

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):	114,32
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	689,49
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.021,02
Amplitude total (R\$/m2):	575,17
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	143,79
Média aritmética (R\$/m2):	404,20
Mediana (R\$/m2):	481,58
Desvio médio (R\$/m2):	226,821335
Desvio padrão (R\$/m2):	269,260776
Variância (R\$/m2) ^ 2:	72.501,365367

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 = 1,0766

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0595

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 (%) = 66,62



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) = 219,60

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 404,20

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 588,80

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 45,67

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 45,67

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 343,57

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 404,20

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 464,83

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) = 6.000,84

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 404,20

VALOR TOTAL (R\$) = 2.425.539,53

dois milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



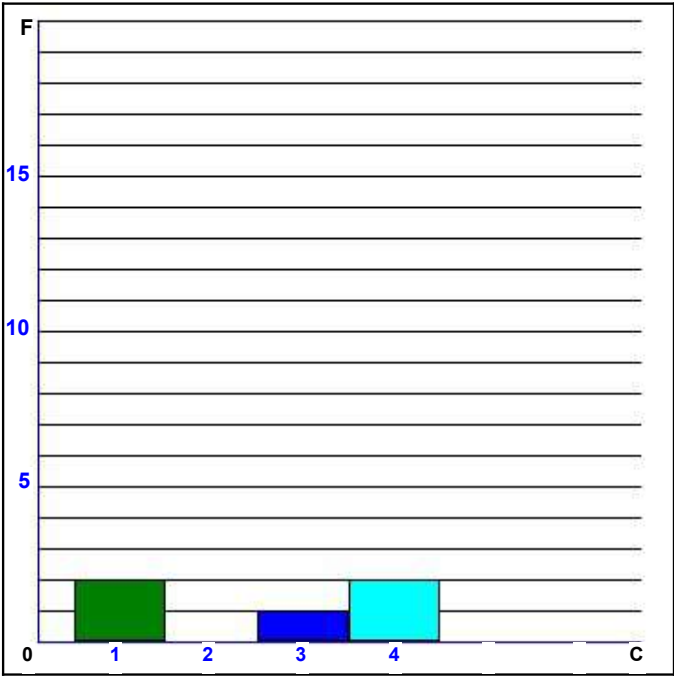
Helcio Kronberg

5/8

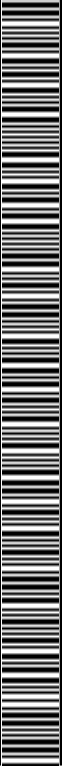
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	114,32	258,11	2
2	258,11	401,90	0
3	401,90	545,69	1
4	545,69	689,49	2

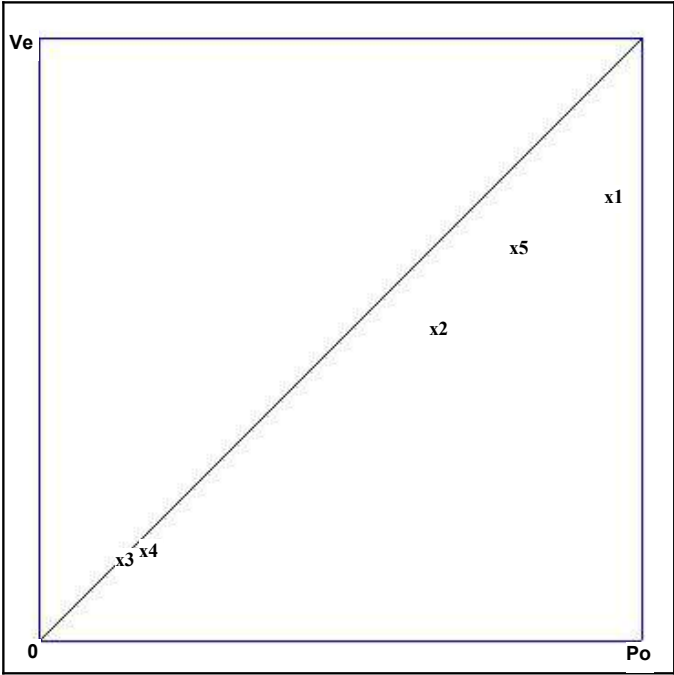


Helcio Kronberg

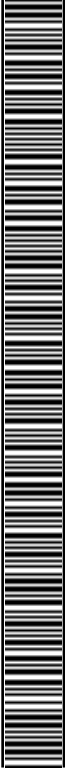
6/8

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 -	899,81	689,49	0,77
2 -	619,82	481,58	0,78
3 -	122,28	114,32	0,93
4 -	159,82	127,03	0,79
5 -	749,61	608,60	0,81

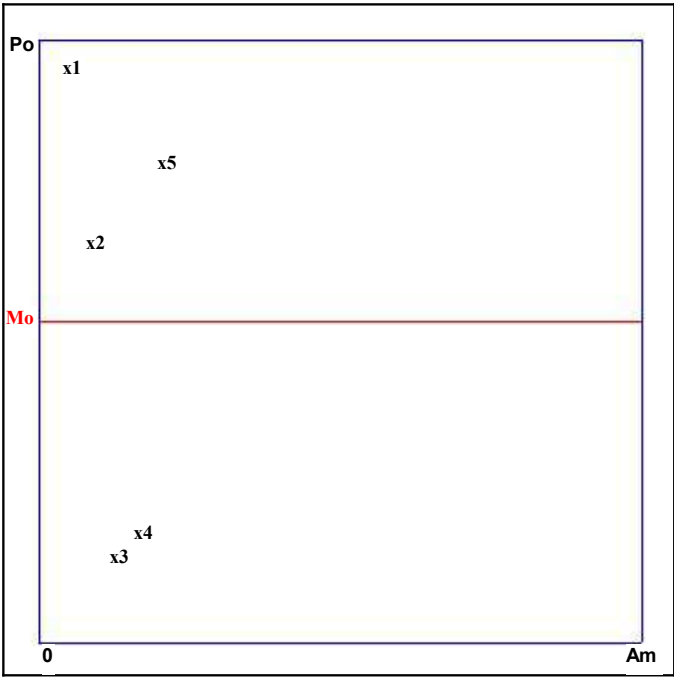


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

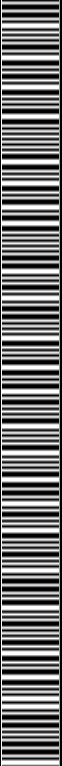


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 510,27

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	899,81	389,541	76,34
2 -	619,82	109,554	21,47
3 -	122,28	387,987	76,04
4 -	159,82	350,449	68,68
5 -	749,61	239,341	46,91

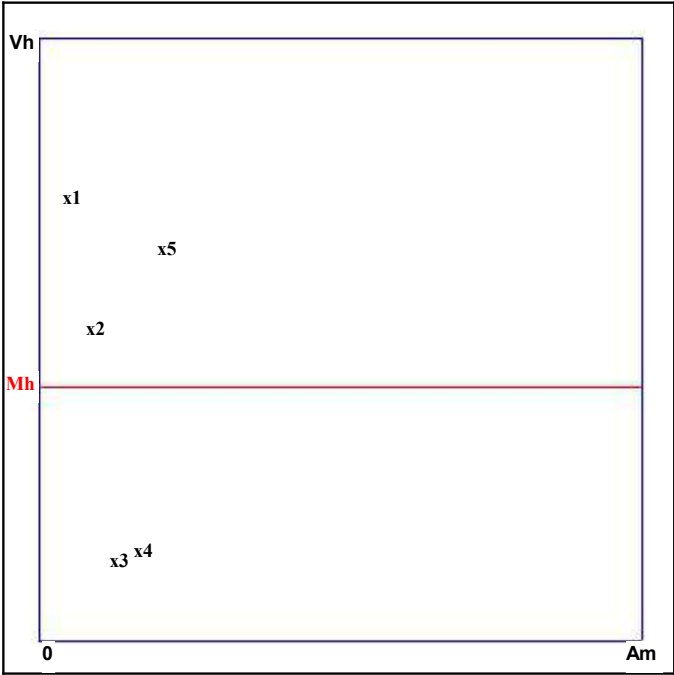


Helcio Kronberg

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) = 404,20

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	689,49	285,282	70,58
2 -	481,58	77,377	19,14
3 -	114,32	289,884	71,72
4 -	127,03	277,169	68,57
5 -	608,60	204,394	50,57

Data: 04/11/2024

Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJHC RBWKN 6U8ZJ EWJ9Y



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitorias **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Naga **Nº:** 1367 **Complemento:**
Bairro: Parque Industrial III **Cidade:** Umuarama **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): 28,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 56,00
Fator C (estado da construção) (%): 75,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 86,03
Fator de depreciação (decimal): 0,1397
Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado
Data de referência CUB: 04/11/2024
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 1.311,57
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

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:

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

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): 1.311,57

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 (%);

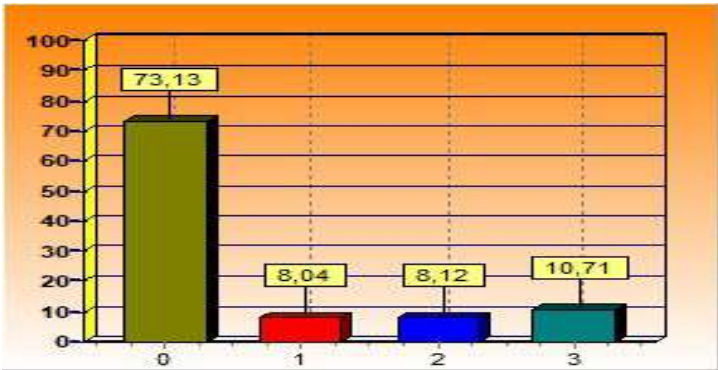
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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\$): 200.414,65

duzentos mil, quatrocentos e quatorze reais e sessenta e cinco centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/11/2024 _____
Helcio Kronberg