



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0018 - 01/2021

LOTE URBANO Nº 09, QUADRA Nº 31 – ÁREA DE 2.606,12

CASCATINHA – CURITIBA/PR

AUTOS: 0029343-08.2009.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



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	15
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	17
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	18
10	ENCERRAMENTO	18

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K



1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote urbano nº 09, Quadra nº 31. Com área de 2.606,12m², localizado à Rua Rosa Ceronato Durigan, 478, Bairro Cascatinha, Município de Curitiba/PR e matrícula nº 49.779 – Cartório de Registro de Imóveis – 9ª Circunscrição – Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial¹

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Janeiro de 2021.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.340.000,00

(Dois milhões, trezentos e quarenta mil reais)

¹ **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.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra



2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

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/PR.

Para realização deste estudo, constatou-se na Prefeitura Municipal de Curitiba - PR que a rua mencionada na matrícula 49.779 Rua Jornalista Aristides Merhy, trocou de nome para Rua Rosa Ceronato Durigan nº 478, e a Indicação Fiscal que consta na mesma matrícula está equivocada com o nº 57-031.001.0009, sendo a correta nº 37-031.001.0009.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) 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.

³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços



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 Residencial – Lote de terreno sem benfeitorias.

3.2 Descrição sumária do bem

Lote urbano nº 09, Quadra nº 31. Com área de 2.606,12m², localizado à Rua Rosa Ceronato Durigan, 478, Bairro Cascatinha, Município de Curitiba/PR e matrícula nº 49.779 – Cartório de Registro de Imóveis – 9ª Circunscrição – Curitiba/PR.

Latitude: -25.409578° / Longitude: -49.315705°

Indicação Fiscal: 37.031.001

Inscrição Imobiliária: 47.1.0022.0372.00-5

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).

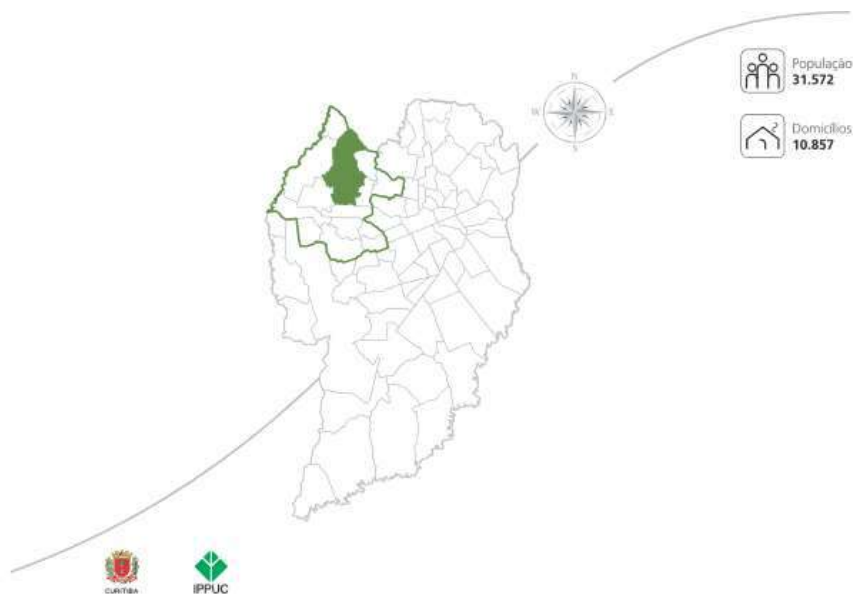
Economia, pontos turísticos, esportivos e de referências

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

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



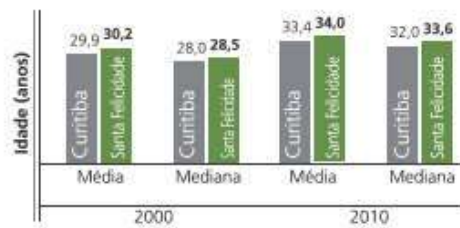
Fuente: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento

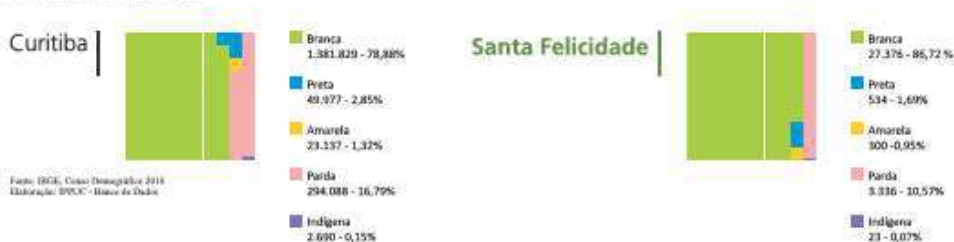


Idade média e mediana da população



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

População por cor



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



Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

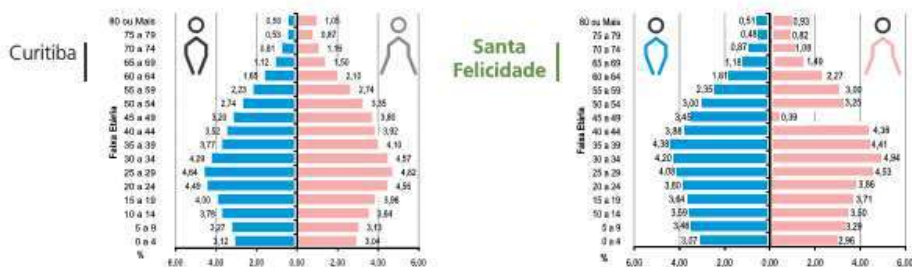
Localidade	População Dependente		População em Idade Ativa	Razão de Dependência			Índice de Envelhecimento	
	0 a 14 anos e mais	65 anos e mais		Jovens	Idosos	Total		
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269,651	27,56	10,42	37,98	37,8
Santa Felicidade	6.274	2.330	8.604	22.968	27,32	10,14	37,46	37,14

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

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: CIBRASA (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.

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: PJJVN_T99FQ DU84V 57ACY

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: PJJT9X_JMVH9 VXKPH XGD6K



Déficit habitacional³

Curitiba | **5,34%**

Santa Felicidade | **3,95%**

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000 (Microdados) e FARE, IPPUC, PARDEB, PUCMNAS - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

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

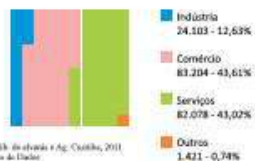
Infraestrutura	Curitiba	Santa Felicidade
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,66	99,97
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	99,51
% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	86,38
Esgotamento sanitário % 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

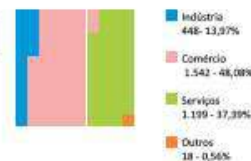
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba |



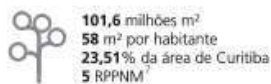
Fonte: SIB - Cadastro de Est. Ativos e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Santa Felicidade |



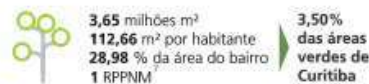
ÁREAS VERDES

Curitiba |



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

Santa Felicidade |



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: SMMMA, Parque e Praça, 2012
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

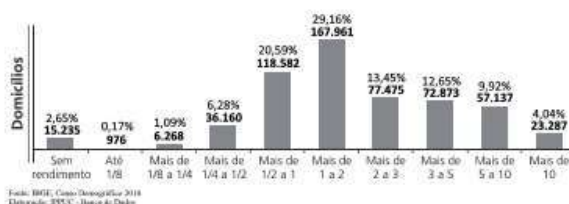
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



RENDA

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

Curitiba



Santa Felicidade



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

EDUCAÇÃO

Alfabetização

Curitiba



96,87% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade
97,97% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

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



97,54% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade
98,59% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

Índice de desenvolvimento da educação básica (IDEB) municipal em 2011

IDEB observado em 2011	Curitiba	Santa Felicidade
Menor IDEB	4,7	7,3
Maior IDEB	7,3	7,3

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo Escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

IDEB é um indicador que, em uma escala de zero a 10, sintetiza a aprovação e o desempenho das escolas brasileiras em língua portuguesa e matemática, ou suas(s) escola(s) não é participante da medição.

Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Santa Felicidade	Curitiba	Santa Felicidade	Curitiba	Santa Felicidade
Menor taxa	0,5	1,2	11,0	— ^a	0,5	1,2
Maior taxa	15,2	2,1	24,6	— ^a	16,0	2,1

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo Escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

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: PJJVN T99FC DU84V 57ACY

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: PJJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



TRÂNSITO

Habitantes por veículo



Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Frota de veículos segundo categoria


Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Santa Felicidade	17.545	2.676	91	750	3.211	804	5	25.082


Fonte: DETRAN-PR, 2010
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 nas informações da Polícia Civil e no sistema Integrado 2001 (IM01)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo



Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁴:

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 especial⁵, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas

⁴ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

⁵ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10



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 09 (nove) da Quadra nº 31, do setor 37 da PI ALPHAVILE, situada no Distrito de Santa Felicidade, nesta Capital; medindo 43,00 metros de frente para a Rua Jornalista Aristides Merhy, do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, numa extensão de 52,50 metros, limita com o lote 10, indicação fiscal: setor – 37 quadra 031, lote 002.000-2 de propriedade do Sr. Luiz Jankowski, e do outro lado esquerdo mede 85,00 metros e limita com o lote de indicação fiscal: setor 57 quadra 037 lote2.0004 de propriedade do Sr. NATAL DURIGAN, e na linha de fundos mede 16,00 metros e confrina com o lote de indicação fiscal setor 57 quadra 053 lote 001-0003, de propriedade de Pedro Orestes Durigan, perfazendo a área total de 2.606,12m², sem benfeitorias.”

6.2 Descrição técnica

Lote de terreno urbano nº 09 da Quadra 31, com área de terreno total de 2.606,12m², sem benfeitorias, localizado na Rua Rosa Ceronato Durigan, 478 – Bairro Cascatinha, Município de Curitiba/Pr

Número da Matrícula: 49.779 – Cartório de Registro de Imóveis – 9ª Circunscrição – Curitiba/PR.

Latitude: -25.409578° / Longitude: -49.315705°

Indicação Fiscal: 37.031.001

Inscrição Imobiliária: 47.1.0022.0372.00-5



6.2.1 Situação

O imóvel encontra-se desocupado.

6.2.2 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁶

7.1 **Liquidez:** regular

7.2 **Desempenho de mercado:** regular

7.3 **Absorção pelo mercado:** regular

7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

⁶ **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.



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 (2) de Fundamentação, 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 Mercado⁷.

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: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

⁷ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.338.810,27 (Dois milhões, trezentos e trinta e oito mil, oitocentos e dez reais e vinte e sete centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 2.340.000,00 (Dois milhões, trezentos e quarenta 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, 29 de janeiro de 2021.

Helcio Kronberg

Eng^a Civil Bruna Lacerda Barbosa
CREA-PR: 138.804/D



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K



Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Zília Quadri Merhy

VALOR: R\$ 669.000,00

ÁREA: 996,18 m²

R\$/m²: R\$ 701,68

DESCRIÇÃO: Excelente Terreno, com uma área total e dimensionamento enorme, com 996,18m² dá sua área. Localizado nas melhores zonas turísticas, comerciais e de qualidade de vida de toda Curitiba, a 50m da Av Manoel Ribas no bairro Santa Felicidade sendo totalmente turístico por ser próximo ao belo Portal de entrada do bairro.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-996-m-quadrados-em-santa-felicidade-2946905156.html>





Cotação 02

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Zília Quadri Merhy 292

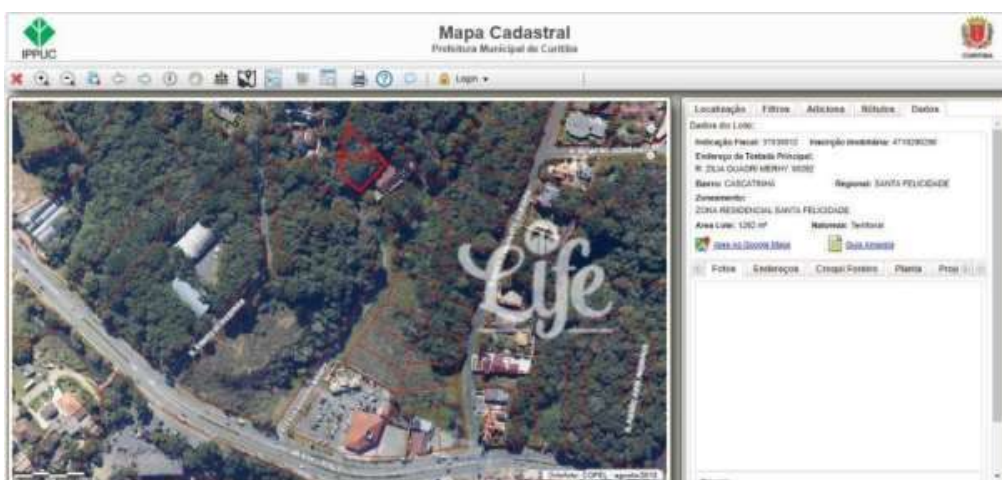
VALOR: R\$ 890.000,00

ÁREA: 1.292,00 m²

R\$/m²: R\$ 688,85

DESCRIÇÃO: Terreno para construção de residência. Especialmente localizado em uma rua arborizada e com muita preservação. Para quem quer morar num dos melhores bairros de Curitiba, no Cascatinha, próximo a Santa Felicidade, e ainda estar em meio a natureza.

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1292-m-sup2--por-r\\$890.000-2952412405.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1292-m-sup2--por-r$890.000-2952412405.html)



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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



Cotação 03

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Ernesto Durigan 214

VALOR: R\$ 1.090.000,00

ÁREA: 1.381,87 m²

R\$/m²: R\$ 788,79

DESCRIÇÃO: Terreno ZRSF - Zona Residencial Santa Felicidade, Planta Alphaville Cascatinha. Medindo 1381,87m², lote meio de quadra com frente para 2 ruas; testada de 44 metros para a Rua Ernesto Durigan, e testada de 23 metros para a Rua Zilia Quadri Merhy.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-com-1381-87-m-sup2--santa-2932470284.html>





Cotação 04

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Rosa Ceronato Durigan, 79

VALOR: R\$ 1.300.000,00

ÁREA: 1.162,00 m²

R\$/m²: R\$ 1.118,76

DESCRIÇÃO: Terreno medindo 19,00 metros de frente por 29,50 metros de fundos.

Link: <https://vivamapio.com/detalhe/9524509/>





Cotação 05

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Ernesto Durigan, 105

VALOR: R\$ 13.250.000,00

ÁREA: 10.811,00 m²

R\$/m²: R\$ 1.225,60

DESCRIÇÃO: Condições de negócio: Estuda propostas. Contém pré-projeto para duas torres com área total de construção de 17.942 m².

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santa-felicidade-curitiba-pr-10811m2-id-2470058380/>





ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY



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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K

Helcio Kronberg

1/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) **Ident:** Matrícula 49.779

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Rosa Ceronato Durigan

Nº: 478

Complemento:

Bairro: Cascatinha

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	V.Hom.(R\$/m2)
1	699.000,00	996,18	701,68	1,00	0,89	624,50
2	890.000,00	1.292,00	688,85	1,00	0,91	626,86
3	1.090.000,00	1.381,87	788,79	1,00	0,92	725,68
4	1.300.000,00	1.162,00	1.118,76	1,00	0,94	1.051,64
5	13.250.000,00	10.811,00	1.225,60	1,00	1,19	1.458,47

F1: Localização

F2: Área

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K

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):	624,50
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.458,47
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.487,14
Amplitude total (R\$/m2):	833,97
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	208,49
Média aritmética (R\$/m2):	897,43
Mediana (R\$/m2):	725,68
Desvio médio (R\$/m2):	286,098966
Desvio padrão (R\$/m2):	359,076129
Variância (R\$/m2) ^ 2:	128.935,666488

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K

Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,7601

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5625

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 40,01

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K

Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 651,25$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 897,43$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 1.143,60$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 27,43$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 27,43$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 762,81$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 897,43$$

$$\text{LAS} = \text{Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 1.032,04$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 2.606,12$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 897,43$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 2.338.810,27$$

dois milhões, trezentos e trinta e oito mil, oitocentos e dez reais e vinte e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K

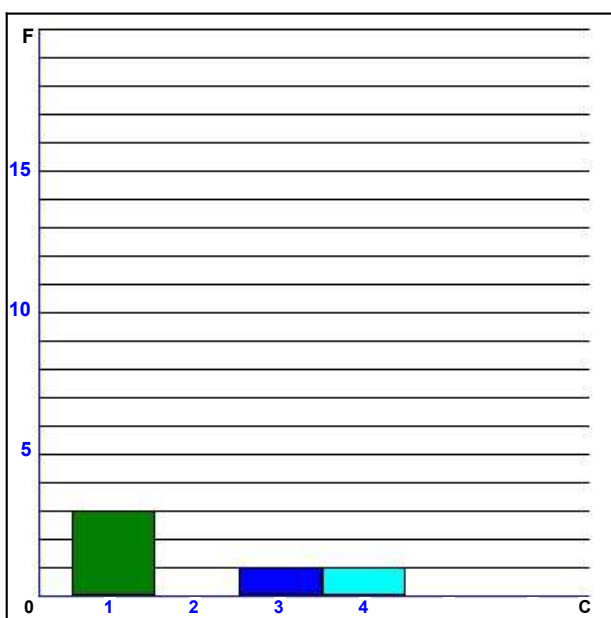
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	624,50	832,99	3
2	832,99	1.041,48	0
3	1.041,48	1.249,98	1
4	1.249,98	1.458,47	1

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

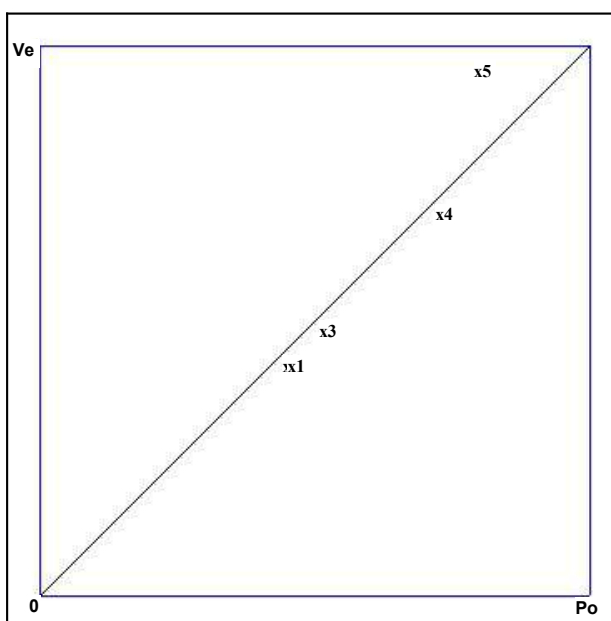
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K

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 -	701,68	624,50	0,89
2 -	688,85	626,86	0,91
3 -	788,79	725,68	0,92
4 -	1.118,76	1.051,64	0,94
5 -	1.225,60	1.458,47	1,19

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

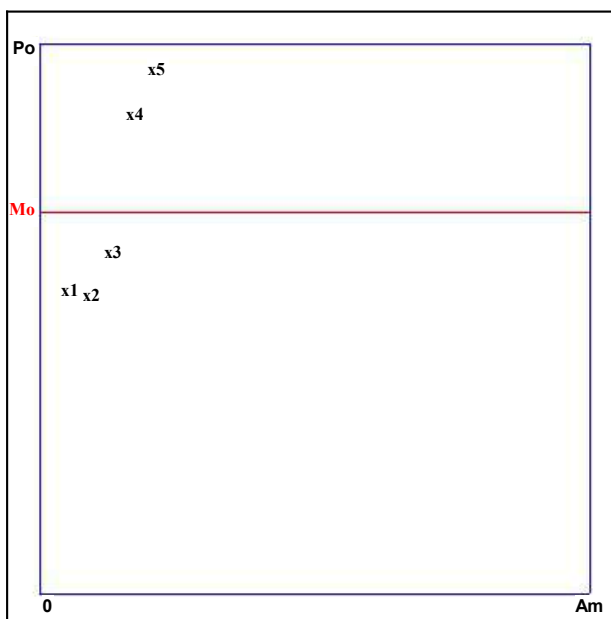
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K

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) = 904,74

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	701,68	203,057	22,44
2 -	688,85	215,883	23,86
3 -	788,79	115,951	12,82
4 -	1.118,76	214,024	23,66
5 -	1.225,60	320,866	35,47

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

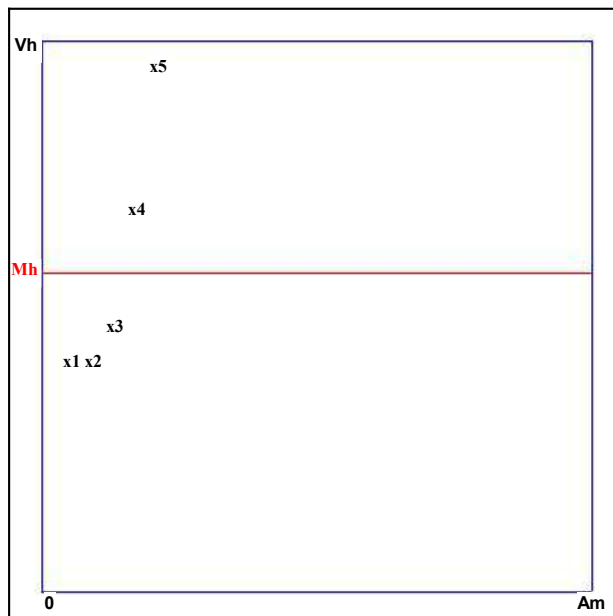
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K

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) = 897,43

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	624,50	272,932	30,41
2 -	626,86	270,570	30,15
3 -	725,68	171,745	19,14
4 -	1.051,64	154,207	17,18
5 -	1.458,47	561,040	62,52

Data: / / _____

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K



ANEXO FOTOS

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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K



Fotos



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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXXPH XGD6K



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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K



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: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY

ANEXO CROQUI DO IMÓVEL

Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

PROJUDI - Processo: 0021262-07.2008.8.16.0001 - Ref. mov. 159.2 - Assinado digitalmente por Eduardo Bastos de Barros
02/02/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: avaliação de imóvel
PROJUDI - Processo: 0029343-08.2009.8.16.0001 - Ref. mov. 217.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/01/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0021262-07.2008.8.16.0001 - Ref. mov. 159.2 - Assinado digitalmente por Eduardo Bastos de Barros
02/02/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: avaliação de imóvel



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9N T99FQ DU84V 57ACY



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: PJT9X JMVH9 VXKPH XGD6K