



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – PARANÁ.

Falência 000251-58.1987.8.16.0129

Falido: Braship Agencia Marítima (CNPJ 77.630.432/0001-00)

HELICIO KRONBERG, leiloeiro público oficial devidamente matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, requerer a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o que se faz nos seguintes termos:

1. No “*item 2.1*” e seguintes do r. despacho do mov. 292, esse r. juízo determinou a avaliação e posterior leilão do imóvel descrito na **matrícula 5.345 do CRI de Guaratuba/PR (Lote nº 12 da quadra 19 da Planta Bairro Piçarras)**.

2. Importante destacar que, observadas as normas da ABNT, o bem foi avaliado pelo método comparativo direto, tomando-se como base amostras contemporâneas de imóveis similares, comercializados na mesma região do bem objeto da avaliação.

3. Lembra-se que o imóvel havia sido anteriormente avaliado em novembro/21. Abaixo, quadro comparativo entre a avaliação realizada em **novembro/21** e a nova avaliação, realizada em **julho/24**:

Matrícula	Endereço	Avaliação Anterior (nov/21 – mov. 105)	Avaliação Atual (jul/24 – laudo anexo)
Matrícula 5.345 do CRI de Guaratuba/PR	Av. Porto São José, Bairro Piçarras, Guaratuba/PR	R\$ 42.751,97	R\$ 129.000,00

4. Conforme **laudo anexo**, o bem foi assim individualizado e avaliado:

IMÓVEL COM ÁREA DE TERRENO MEDINDO 625,00M2, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO À AV. PORTO SÃO JOSÉ, BAIRRO PIÇARRAS, GUARATUBA/PR. BREVE DESCRIÇÃO DO

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - www.kronbergleiloes.com.br



BEM: Lote de terreno urbano nº12 da Quadra 19, com área de terreno total de 625,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua Av. Porto São José, Bairro: Piçarras, Guaratuba/PR. **COORDENADAS DA LOCALIZAÇÃO:** Latitude: 25°53'52.73"S/ Longitude: 48°36'25.28"O. **REGISTRO IMOBILIÁRIO:** Imóvel assim descrito na matrícula **5.345** do CRI de Guaratuba/PR: “Lote de terreno sob nº.12 (doze) da quadra nº.19 (dezenove) da Planta Bairro Piçarras, situado neste Município e Comarca, medindo 12,50 metros de frente para a Avenida Porto São José, lateral direita com 50,00 metros divide com os lotes 17, 18, 19 e 20. lateral esquerda com 50,00 metros divide com o lote 11 fundas com 12,50 metros confrontando com o lote 10, perfazendo uma área total de 625,00metros quadrados, sem benfeitorias.” **BENFEITORIAS:** Por ocasião da visita do imóvel para elaboração do laudo de avaliação, não haviam benfeitorias no local. Caso haja benfeitorias quando da realização do leilão, caberá ao arrematante demolir ou regularizar, observadas as normas legais vigentes. Na matrícula não há benfeitorias averbadas. **OBSERVAÇÕES:** Imóvel em área de vegetação, sem infra-estrutura. O bem será entregue nas condições em que se encontra. As medidas indicadas no registro imobiliário, no laudo de avaliação, no material publicitário e/ou em outros documentos, devem ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda considerada *ad corpus*. Pode haver diferença de medidas da área do terreno e/ou das benfeitorias, o que em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, vistoriarem a área e analisarem a documentação do imóvel, consultando os órgãos competentes para verificar eventuais restrições, inclusive, mas não somente, restrições ambientais e construtivas, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Cabe ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir as eventuais benfeitorias existentes, observadas as normas legais. **MAIORES DETALHES:** Maiores detalhes devem ser consultados no laudo de avaliação (*mov. ****) e demais documentos juntados nos autos de falência, laudo disponibilizado no site do leiloeiro (www.kronbergleiloes.com.br), o qual passa a integrar o presente edital, não podendo ser alegado desconhecimento do mesmo. As fotos constantes no laudo, no site do leiloeiro e/ou no material publicitário, devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre o indicado na foto e a situação atual do bem, motivo pelo qual é recomendada a visitação antes do leilão, não sendo aceitas reclamações posteriores. **OCUPAÇÃO:** Imóvel desocupado. **AVALIAÇÃO:** Valor de Avaliação (*julho/24*): **R\$ 129.000,00**

5. Diante de todo o acima exposto, colocando-se à disposição desse r. juízo, o leiloeiro requer:

a) A juntada dos laudos de avaliação do imóvel descrito na matrícula 5.345 do CRI de Guaratuba/PR;

b) Sendo homologado o laudo anexo e determinada a oferta do mesmo mediante leilão público, desde já, o leiloeiro sugere as seguintes datas (*sem prejuízo da indicação de outras datas*), sendo os atos realizados exclusivamente em ambiente eletrônico (www.kronbergleiloes.com.br), observada a Resolução 236/16 do CNJ.

06/09/2024 às 10h
13/09/2024 às 10h
20/09/2024 às 10h
27/09/2024 às 10h
04/10/2024 às 10h
11/10/2024 às 10h
18/10/2024 às 10h
25/10/2024 às 10h
01/11/2024 às 10h
08/11/2024 às 10h
22/11/2024 às 10h

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - www.kronbergleiloes.com.br



29/11/2024 às 10h

Local: Plataforma www.kronbergleiloes.com.br

Termos em que,
Pede Deferimento.

Curitiba, 12 de julho de 2024.

HELICIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial e Avaliador
(assinado eletronicamente)





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.263 - 07/2024

TERRENO URBANO COM ÁREA DE 625M², SEM
BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO BAIRRO PIÇARRAS,
MUNICÍPIO DE GUARATUBA/PR

AUTOS: 000251-58.1987.8.16.0129



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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno urbano com área de 625m², sem benfeitorias, localizado no bairro Piçarras, município de Guaratuba/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$129.000,00

(Cento e vinte e nove 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 Guaratuba/PR

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

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº12 da Quadra 19, com área de terreno total de 625,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua Av. Porto São José, Bairro: Piçarras, Guaratuba/PR.

Número da Matrícula: Nº 5.345 – Registro geral de Imóveis de Guaratuba/PR

Localização: Latitude: 25°53'52.73"S/ Longitude: 48°36'25.28"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Guaratuba é um município do estado do Paraná, no Brasil. Suas principais atividades econômicas são a pesca, a agricultura e o turismo.

Município de Guaratuba	
	
Bandeira	Brasão
Aniversário	29 de abril
Fundação	29 de abril de 1771 (246 anos)
Gentílico	<i>guaratubano</i>
Localização	
	
<i>Localização de Guaratuba no Paraná</i>	
Guaratuba	
<i>Localização de Guaratuba no <u>Brasil</u></i>	
Unidade federativa	Paraná





Mesorregião	Metropolitana de Curitiba <i>IBGE/2008</i> ^[3]
Microrregião	Paranaguá <i>IBGE/2008</i> ^[3]
Municípios limítrofes	Morretes, Paranaguá, Tijucas do Sul, São José dos Pinhais, Matinhos, Itapoá (SC), Garuva (SC)
Distância até a capital	122 km
Características geográficas	
Área	1.325,883km ²
População	34.920 <i>hab</i> <i>Censo IBGE/2013</i>
Densidade	26,34 hab./km ²
Altitude	3m
Clima	Subtropical super-úmido, sem estação seca definida. A média de temperatura dos meses mais quentes é superior a 30°C, e a dos mais frios, é inferior a 15°C <i>Cfa</i>
Fuso horário	<u>UTC-3</u>
Indicadores	
IDH-M	0,764 <i>elevado PNUD/2000</i>
PIB	R\$346.643,400 mil <i>IBGE/2010</i>
PIB per capita	R\$9.928,20 <i>IBGE/2010</i>





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 de terreno sob nº.12 (doze) da quadra nº.19 (dezenove) da Planta Bairro Piçarras, situado neste Município e Comarca, medindo 12,50 metros de frente para a Avenida Porto São José, lateral direita com 50,00 metros divide com os lotes 17, 18, 19 e 20. lateral esquerda com 50,00 metros divide com o lote 11 fundas com 12,50 metros confrontando com o lote 10, perfazendo uma área total de 625,00metros quadrados, sem benfeitorias.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel não possui estrutura de água

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

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





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 129.137,50 (Cento e vinte e nove mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 129.000,00 (Cento e vinte e nove mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 12 de julho de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$85.000	420,00	R\$202,38	Água Verde, Guaratuba, Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-br-br-br-br-br-br-2992298237.html
2	R\$98.000,00	434,00	R\$255,81	Bairro Carvoeiro Planta Jardim Jiçara	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-em-esperanca-guaratuba-2994433433.html
3	R\$130.000,00	434,00	R\$299,54	Bairro Carvoeiro Planta Jardim Jiçara	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-em-esperanca-guaratuba-2995814811.html
4	R\$392.000,00	810,00	R\$483,95	AVENIDA PARANÁ, Guaratuba, Paraná	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/2-lotes-de-terrenos-sendo-1-de-esquina-a-venda-em-2945941653.html
5	R\$70.000,00	455,00	R\$153,85	Rua Eptácio Pessoa	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-455-00-m-guaratuba-cohapar-2997329598.html
6	R\$280.000,00	810,00	R\$345,68	Rua Panamá, Nereidas, Guaratuba	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sao-02-terrenos-de-esquina-2994372878.html

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: PJS28 5VHMB K2N55 QC3RR



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: PJS28 5VHMB K2N55 QC3RR



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Mat. 5.345

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Av. Porto São José

Nº: sn

Complemento:

Bairro:

Cidade: Guaratuba

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	85.000,00	420,00	202,38	0,85	0,95	0,90	147,08
2	98.000,00	434,00	225,81	0,80	0,96	0,90	156,08
3	130.000,00	434,00	299,54	0,80	0,96	0,90	207,04
4	392.000,00	810,00	483,95	0,75	1,07	0,90	349,53
5	70.000,00	455,00	153,85	0,84	0,92	0,90	107,00
6	280.000,00	810,00	345,68	0,82	1,07	0,90	272,97

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):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	107,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	349,53
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.239,70
Amplitude total (R\$/m2):	242,53
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	60,63
Média aritmética (R\$/m2):	206,62
Mediana (R\$/m2):	181,56
Desvio médio (R\$/m2):	69,897141
Desvio padrão (R\$/m2):	90,387639
Variância (R\$/m2) ^ 2:	8.169,925279

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") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1021

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5811

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 (%) = 43,75



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:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 152,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 206,62$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 261,08$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 26,36$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 26,36$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 175,62$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 206,62$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 237,61$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 625,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 206,62$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 129.137,50$$

cento e vinte e nove mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

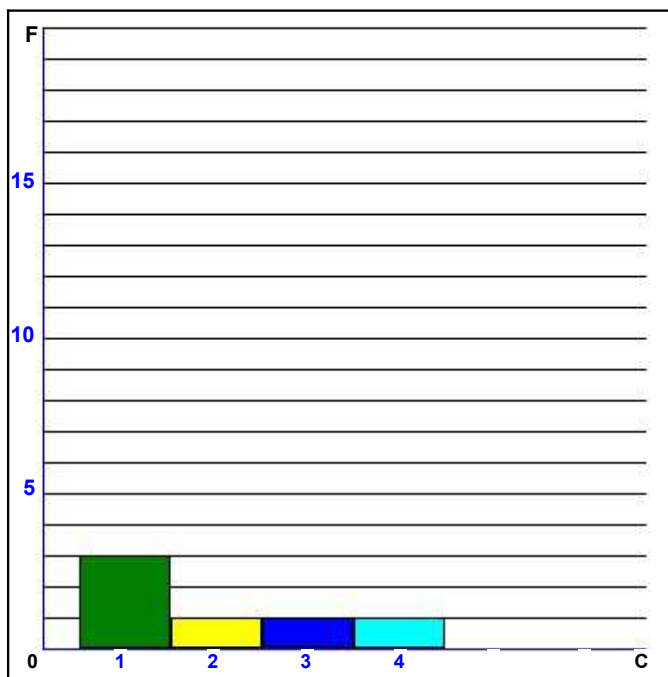


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



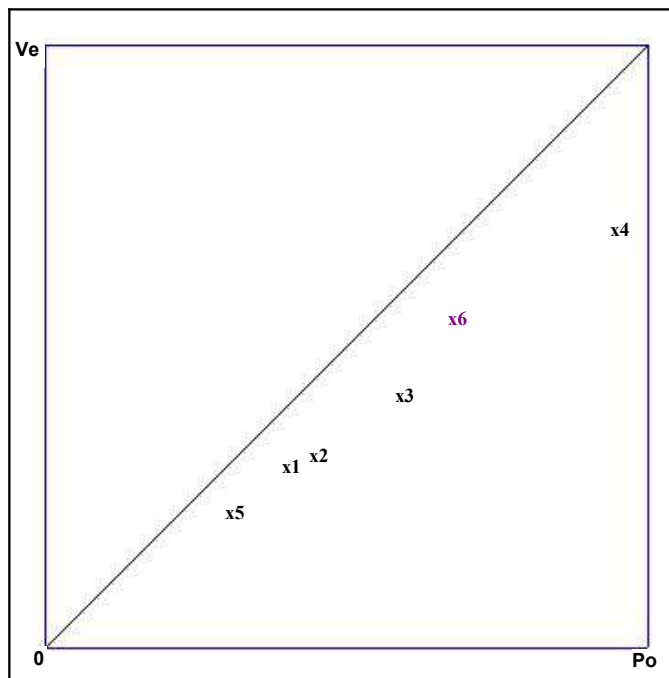
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	107,00	167,64	3
2	167,64	228,27	1
3	228,27	288,90	1
4	288,90	349,53	1



Helcio Kronberg

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 -	202,38	147,08	0,73
2 -	225,81	156,08	0,69
3 -	299,54	207,04	0,69
4 -	483,95	349,53	0,72
5 -	153,85	107,00	0,70
6 -	345,68	272,97	0,79

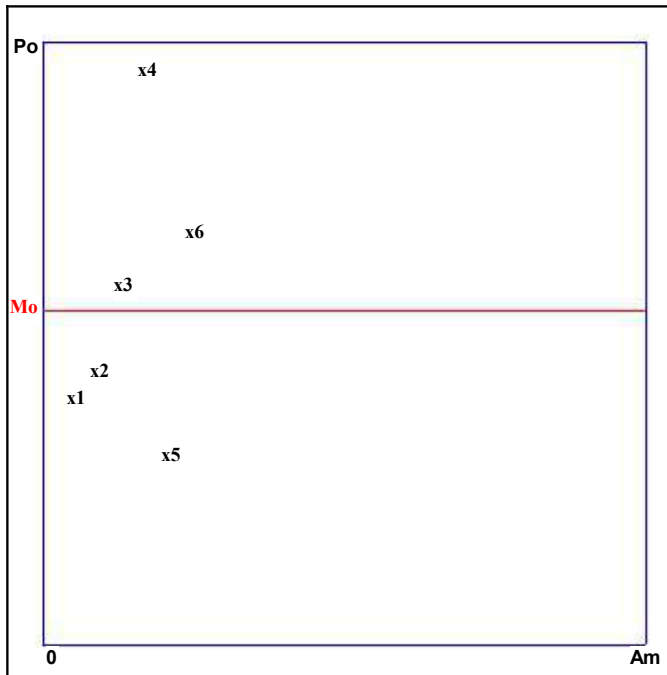


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

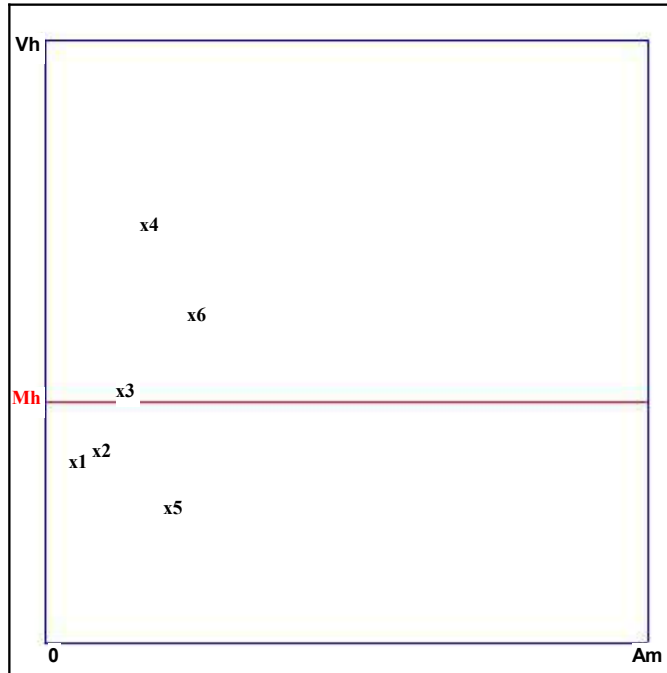
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	202,38	82,819	29,04
2 -	225,81	59,394	20,83
3 -	299,54	14,339	5,03
4 -	483,95	198,750	69,69
5 -	153,85	131,354	46,06
6 -	345,68	60,479	21,21



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 206,62

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	147,08	59,537	28,82
2 -	156,08	50,540	24,46
3 -	207,04	0,424	0,21
4 -	349,53	142,916	69,17
5 -	107,00	99,614	48,21
6 -	272,97	66,351	32,11

Data: 12/07/2024

Helcio Kronberg





ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL





ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARATUBA — PARANÁ
Alceste Ribas de Macedo Filho
TITULAR
CPF N.º 017.168.739/04

Registro Geral
FICHA
-01-
HUBRICA
Matrícula N.º 5345

IMÓVEL :- Lote de terreno sob nº.12(doze) da quadra nº.19(dezenove) da Planta Bairro Piçarras, situado neste Município e Comarca, medindo 12,50metros de frente para a Avenida Porto São José, lateral direita com 50,00metros divide com os lotes 17, 18, 19 e 20. lateral esquerda com 50,00metros divide com o lote 11 e fundos com 12,50metros confrontando com o lote 10, perfazendo uma área total de 625,00metros quadrados, sem benfeitorias.....

PROPRIETARIO :- ANTONIO MAGALHÃES GOMES BARBOSA, Português, solteiro, maior, empresário, portador da CI-3.667.268-AJ, e CPF-405.650.847/04, residente e domiciliado na Rua dos Expedicionários, 997 em Paranaguá - PR.....

REGISTRO AQUISITIVO :- Matrícula nº.17.560 do 2º.Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais - PR.....

OBS :- As omissões quanto a perfeita caracterização do imóvel, foram supridas pelas partes no título que originou a presente matrícula, nos termos do item 5.1, Seção III, Cap.XV, do Provimento nº.356 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.O referido é verdade e dou fé.Guaratuba, 02 de setembro de 1987.(a).....
Jairina Mozambique Oficial do Registro.....

R-1/5345 - Prot.-4351 de 07.08.87 :- Conforme escritura pública de compra e venda lavrada as fls.10 do livro 185 em data de 27-07-87, nas notas do 2º.Tabelionato da Comarca de Paranaguá-PR, o Sr.ANTONIO MAGALHÃES GOMES BARBOSA, acima mencionado e qualificado **VENDEU** o imóvel constante da presente matrícula em favor de **BRASHIP AGENCIA MARITIMA LTDA.**, pessoa Jurídica de Direito privado, com sede em Paranaguá-PR, na Rua dos Expedicionários, 895, inscrita no CGC-77.630.432/0001-00.Pelo preço certo e ajustado de Cz\$.170.000,00(cento e setenta mil cruzados), condições:as da escritura.ITBI-939/87. Custas Cz\$.1.322,70-(serventia)+Cz\$.264,54(fp)-Cz\$.1.587,24.O referido é verdade e dou fé.Guaratuba,02 de setembro de 1987.(a)
Jairina Mozambique Oficial do Registro.....

R.2/5.345 - Prot. nº 72.708 de 25/06/2007. PENHORA: Conforme Termo de Conversão de Arresto em Penhora, datado de 21/08/2006, e consoante o ofício nº 1274/2007, expedido pelo Juízo da Vara Cível da Comarca de Guaratuba-PR, em 20/06/2007, extraído dos autos nº 1397/1998, em que figura como exequente **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE GUARATUBA** e executada **BRASHIP AGÊNCIA MARÍTIMA LTDA**, procede-se a este registro para fazer constar a **PENHORA** do imóvel da presente matrícula. Valor da dívida: R\$ 385,04. Custas: R\$ 47,00 (447 VRC) e Funrejus: R\$ 2,50, a serem pagos na liquidação. Ofício nº 390/2007. Dou fé. Guaratuba, 12 de Julho de 2007. (a)
Jairina Oficial. RF

AV.3/5.345 - Prot. 76.246 de 15/05/2008. ARRECADAÇÃO: Conforme o ofício nº 143/2008, expedido pela 2ª Vara Cível da Comarca de Paranaguá-PR, extraído dos autos de Falência nº 745/1998, ajuizada por **BRASHIP - AGÊNCIA MARÍTIMA LTDA**, procede-se a esta averbação para fazer constar a arrecadação do imóvel da presente matrícula. Custas: Nihil. Ofício nº 725/2008. Dou fé. Guaratuba, 16 de Junho de 2008(a)
Jairina Oficial. CSP.-

MATRÍCULA N.º
5345

SEGUIR 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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV9U CFBZ2 LXXW8 3GPD

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: PJS28 5VHMB K2N55 QC3RR