

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

**Rua Elvira Annibaleta, 12, Apto
12 Bl B, Edifício Atlanta – Novo
Mundo, Curitiba – PR, 81010-340**

**Matrícula 52.186 – Registro de Imóveis
5ª Circunscrição de Curitiba – PR**

Data base: **15 de agosto de 2023**

Laudo nº: **23003**

Processo nº: **0540292-40.1995.8.26.0100**

STIMA ENGENHARIA LTDA.

Avenida Fagundes Filho, nº 141.
 Denver Office Center – Cj. 55/56
 Vista Monte Alegre - São Paulo/SP, CEP 04304-010.
 Tel.: +55 (11) 4083-2888 Fax: +55 (11) 4083-2888
 CREA-SP 071.708-8
www.stimabr.com



Resumo da Avaliação	
Vara:	3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Processo:	Processo digital nº 0540292-40.1995.8.26.0100
Classe / Assunto:	Ação Civil Pública / Direito Civil
Juiza de Direito:	Dra. Maria Rita Rebello Pinho Dias
Proprietários do imóvel:	Heitor Luiz Darcanchy Espínola e Denise Pinho Espínola
Endereço do imóvel objeto:	Rua Elvira Annibaletto, 12, Apartamento 12 Bloco B, Edifício Atlanta – Novo Mundo, Curitiba – PR, 81010-340
Matrícula:	Matrícula 52.186 – Registro de Imóveis 5ª Circunscrição de Curitiba – PR
Data base dos valores	15 de agosto de 2023
Finalidade:	Apuração do valor justo de mercado
Tipo de valor apresentado:	Valor de mercado para venda
Classificação dos tipos de bens avaliados:	Imóvel residencial
Classificação da Avaliação segundo NBR – 14653-2:	Fundamentação grau II – Precisão grau III
Valor unitário da área privativa:	Valor Médio R\$ 5.359,17/m² Valor Inferior R\$ 4.945,56/m ² Valor Superior R\$ 5.772,77/m ²
Valor justo de mercado para venda avaliado:	R\$ 273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais)

STIMA ENGENHARIA LTDA.

Avenida Fagundes Filho, nº 141.
 Denver Office Center – Cj. 55/56
 Vista Monte Alegre - São Paulo/SP, CEP 04304-010.
 Tel.: +55 (11) 4083-2888 Fax: +55 (11) 4083-2888
 CREA-SP 071.708-8
www.stimabr.com

**ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO	5
2. OBJETIVO	5
3. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	5
3.1. AVALIAÇÃO	5
3.2. BEM	5
3.3. BEM TANGÍVEL OU INTANGÍVEL.....	5
3.4. PREÇO E VALOR DE MERCADO.....	5
4. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES.....	6
5. METODOLOGIA GERAL UTILIZADA EM AVALIAÇÕES DE BENS	6
5.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	6
5.1.1. <i>Método comparativo direto de dados de mercado</i>	<i>7</i>
5.1.2. <i>Método involutivo</i>	<i>7</i>
5.1.3. <i>Método evolutivo</i>	<i>7</i>
5.1.4. <i>Método da capitalização da renda.....</i>	<i>7</i>
5.2. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
5.2.1. <i>Método comparativo direto de custo.....</i>	<i>7</i>
5.2.2. <i>Método da quantificação de custo</i>	<i>7</i>
6. METODOLOGIA NA AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS.....	7
6.1. CRITÉRIO	7
6.2. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.....	8
6.3. APARTAMENTOS	8
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	9
8. TERMO DE RESPONSABILIDADE	9
9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
9.1. INFORMAÇÕES GERAIS DE CURITIBA – PR.....	11
9.2. REGIONAL FAZENDINHA-PORTÃO E BAIRRO NOVO MUNDO	11
9.3. DA VISTORIA	12
9.4. SOBRE O IMÓVEL AVALIADO.....	13
9.4.1. <i>Documentação.....</i>	<i>13</i>
9.4.2. <i>Características predominantes.....</i>	<i>13</i>
9.4.3. <i>Mapas de Localização.....</i>	<i>14</i>
9.4.4. <i>Entorno do imóvel.....</i>	<i>15</i>
9.4.5. <i>Infraestrutura Urbana.....</i>	<i>15</i>
9.4.6. <i>Zoneamento Urbano</i>	<i>15</i>
9.4.7. <i>Documentação Fotográfica</i>	<i>15</i>

STIMA ENGENHARIA LTDA.

Avenida Fagundes Filho, nº 141.
 Denver Office Center – Cj. 55/56
 Vista Monte Alegre - São Paulo/SP, CEP 04304-010.
 Tel.: +55 (11) 4083-2888 Fax: +55 (11) 4083-2888
 CREA-SP 071.708-8
www.stimabr.com



9.4.8.	<i>Análise do Mercado Imobiliário na Região</i>	21
9.4.9.	<i>Método da Avaliação</i>	21
9.4.10.	<i>Cálculo do Valor do Terreno</i>	21
10.	PESQUISAS DE MERCADO	23
10.1.	DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	23
10.2.	MAPA DAS PESQUISAS DE MERCADO	24
10.3.	ELEMENTO COMPARATIVO 1	25
10.4.	ELEMENTO COMPARATIVO 2	26
10.5.	ELEMENTO COMPARATIVO 3	27
10.6.	ELEMENTO COMPARATIVO 4	28
10.7.	ELEMENTO COMPARATIVO 5	29
10.8.	ELEMENTO COMPARATIVO 6	30
11.	TRATAMENTO DE DADOS DE MERCADO	31
11.1.	TRATAMENTO DE DADOS DE MERCADO POR FATORES	31
11.2.	FATORES DO TRATAMENTO DE DADOS	36
11.2.1.	<i>Tabela de dados de mercado</i>	36
11.2.2.	<i>Tabela do tratamento de dados</i>	36
11.2.3.	<i>Parâmetros do tratamento de dados de mercado</i>	36
11.2.4.	<i>Tratamento estatístico</i>	37
11.2.5.	<i>Análise dos Resíduos</i>	37
11.3.	CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO SEGUNDO A NBR 14.653	38

1. INTRODUÇÃO

A Stima Engenharia Ltda. empresa registrada no CREA-SP sob nº 071.708-8, com sede à Avenida Fagundes Filho, nº 141, conjunto 55/56, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 06.932.665/0001-10, através de seu responsável técnico Eng. Roberto Gabaldi Junior (CPF 051.271.318-97) sendo nomeado perito nos autos de nº 0540292-40.1995.8.26.0100 da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, apresenta abaixo o resultado de seus trabalhos de avaliação do valor justo de mercado do imóvel urbano de matrícula 52.186 localizado em Curitiba – PR.

2. OBJETIVO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor justo de mercado para venda do imóvel urbano de Matrícula 52.186 – Registro de Imóveis 5ª Circunscrição de Curitiba – PR situado à Rua Elvira Annibaletto, 12, Apartamento 12 Bloco B, Edifício Atlanta – Novo Mundo, Curitiba – PR, 81010-340 na data base 15 de agosto de 2023. O imóvel foi arrecadado nos autos da falência de Banco Seller, e cuja finalidade de venda é para a satisfação dos credores da Massa Falida.

Abaixo apresentamos a metodologia e o resultado da avaliação do imóvel cujos valores estão calculados para a data base acima indicada, sendo que as pesquisas, cotações e cálculos foram ajustados para esta data base, de acordo com as normas brasileiras de avaliações de bens.

3. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

3.1. Avaliação

É a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

3.2. Bem

É a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3.3. Bem tangível ou intangível

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias-primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

3.4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Segundo a NBR-14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação

Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Segundo a IVS – International Valuation Standards, valor de mercado é a quantidade estimada pela qual, em uma data de avaliação, se negociará voluntariamente um bem entre um comprador e um vendedor em uma transação livre e adequada em que cada uma das partes age com conhecimento, prudência e sem pressão.

Segundo deliberação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o valor de mercado é: “o valor de entrada, que a empresa despenderia no mercado para repor o ativo, considerando-se uma negociação normal entre as partes independentes e isentas de outros interesses. Esse valor deve considerar o preço à vista de reposição do ativo, contemplando as condições de uso em que o bem se encontra”.

4. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. Segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram quanto à fundamentação como Grau II e quanto à precisão como Grau III.

As normas observadas na emissão deste laudo são:

- 📄 NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- 📄 NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- 📄 NBR – 12721– Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- 📄 International Valuation Standards (IVS) – IVS 1: Market Value Basis of Valuation; IVS 2: Valuation Bases Other Than Market Value e IVS 3: Valuation Reporting
- 📄 International Valuation Standards (IVS) – Guidance Note N°3 – Valuation of Plant and Equipment – Notas de orientação N° 3 – Avaliação de Plantas Industriais e Equipamentos.

5. METODOLOGIA GERAL UTILIZADA EM AVALIAÇÕES DE BENS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

5.1. Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

5.1.1. Método comparativo direto de dados de mercado

Neste método a identificação do valor de mercado do bem é realizada por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

5.1.2. Método involutivo

Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.1.3. Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

5.1.4. Método da capitalização da renda

É o método que identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5.2. Métodos para identificar o custo de um bem

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o custo de um bem, são os seguintes:

5.2.1. Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

5.2.2. Método da quantificação de custo

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.

6. METODOLOGIA NA AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS

6.1. Critério

O critério geral empregado foi o de avaliar o imóvel, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade atual e no estado de conservação em que se encontra.

Os valores apresentados referem-se ao bem, considerando-o livre de ônus ou gravames que possam existir sobre ele, e não representam necessariamente, os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como os valores justos de mercado. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

Não fez parte do trabalho a verificação da efetiva propriedade do bem.

6.2. Método comparativo de dados de mercado

Consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear.

Na busca de ofertas de imóveis semelhantes na região, foi colocada ênfase de vendas de outras frações, cujas localizações e características sejam comparáveis com as do bem a avaliar. Os valores obtidos foram ajustados mediante coeficientes de correção por forma, tamanho e localização.

De acordo com a natureza do bem incluído na avaliação, os critérios específicos foram os seguintes:

6.3. Apartamentos

Para a avaliação, foi utilizado o método comparativo, ou seja, efetuamos pesquisa sobre valores de venda de imóveis comparáveis e situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. Também foram colhidas opiniões de corretores e/ou imobiliárias atuantes na região.

Os valores obtidos foram homogeneizados através de fatores de correção recomendados pelas normas e tiveram tratamento estatístico adequado, a fim de se obter o valor unitário básico do imóvel avaliando como sendo o valor mais provável na época da avaliação, estabelecendo-se, assim, o valor atual de mercado.

Ressaltamos que a área do imóvel avaliando foi obtida de documentação e informações fornecidas pelos interessados, não tendo sido efetuadas medições em campo para verificação.

Fatores de correção utilizados:

Ff	= Fator Fonte (Oferta)
Fl	= Fator de Local
Fic	= Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação
Fvg	= Fator de Vagas de Garagem
Fp	= Fator Padrão
Fa	= Fator de Atualização para Valor Presente
Fpa	= Fator Proporção de Áreas

Estes fatores de correção são resultado de estudos desenvolvidos por especialistas, peritos ou membros do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e serão detalhados adiante no item tratamento de dados de mercado, e estão discriminados no item 11. Tratamento de Dados de Mercado.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resumo da Avaliação	
Vara:	3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Processo:	Processo digital nº 0540292-40.1995.8.26.0100
Classe / Assunto:	Ação Civil Pública / Direito Civil
Juíza de Direito:	Dra. Maria Rita Rebello Pinho Dias
Proprietários do imóvel:	Heitor Luiz Darcanchy Espínola e Denise Pinho Espínola
Endereço do imóvel objeto:	Rua Elvira Annibaletto, 12, Apartamento 12 Bloco B, Edifício Atlanta – Novo Mundo, Curitiba – PR, 81010-340
Matrícula:	Matrícula 52.186 – Registro de Imóveis 5ª Circunscrição de Curitiba – PR
Data base dos valores	15 de agosto de 2023
Finalidade:	Apuração do valor justo de mercado
Tipo de valor apresentado:	Valor de mercado para venda
Classificação dos tipos de bens avaliados:	Imóvel residencial
Classificação da Avaliação segundo NBR – 14653-2:	Fundamentação grau II – Precisão grau III
Valor unitário da área privativa:	Valor Médio R\$ 5.359,17/m² Valor Inferior R\$ 4.945,56/m ² Valor Superior R\$ 5.772,77/m ²
Valor justo de mercado para venda avaliado:	R\$ 273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais)

8. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo apresenta o resultado da avaliação do imóvel urbano a pedido do Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais na data base 15 de agosto de 2023.

O imóvel foi avaliado pelo perito nomeado em 13 de julho de 2023, objetivando estabelecer o seu valor justo de mercado para venda.

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da IVS – International Valuation Standards.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- ✚ Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “Objetivo”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada, bem como a extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade;
- ✚ Nenhum dos membros da Stima Engenharia Ltda., participantes deste trabalho, tem atualmente

ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo;

- ✚ Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé;
- ✚ A Stima Engenharia Ltda. não assume responsabilidades por fatores físicos ou econômicos que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida;
- ✚ O presente trabalho e laudo de avaliação baseiam-se em informações, plantas e documentos fornecidos pelos interessados. Os avaliadores, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios;
- ✚ Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados;
- ✚ A aceitação deste relatório pressupõe concordância com os termos desta declaração de independência, contingências e limitações.

São Paulo, 18 de agosto de 2023.

Stima Engenharia Ltda. / CREA-SP 071.708-8

Roberto Gabaldi Júnior

CREA – 0601481910
Engenheiro Mecânico
Membro Titular do Ibape nº 1323
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Gabriela Sabatini Querino

Responsável Técnica
CAU-SP A114776-5
Arquiteta

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. Informações Gerais de Curitiba – PR

Curitiba é um município brasileiro, capital do estado do Paraná, localizado a 934 metros de altitude no Primeiro Planalto Paranaense, a mais de 110 quilômetros do Oceano Atlântico, distante 1.386 km a sul de Brasília, capital federal. Com 1.773.733 habitantes, é o município mais populoso do Paraná e da região Sul, além de ser o 8º do país, segundo Censo Demográfico realizado pelo IBGE para 2022. Fundado em 1693, é uma cidade conhecida pelas suas ruas largas, manteve um ritmo de crescimento urbano fortalecido pela chegada de diversos imigrantes europeus ao longo do século XIX, na maioria, alemães, poloneses, ucranianos e italianos, que contribuíram para a atual diversidade cultural.



Curitiba experimentou diversos planos urbanísticos e legislações que visavam controlar seu crescimento, que a levaram a ficar famosa internacionalmente pelas suas inovações urbanísticas e cuidado com o meio ambiente. A maior delas foi no transporte público, cujo sistema inspirou o TransMilenio, implantado em Bogotá, na Colômbia.

O processo de conurbação atualmente em curso na chamada Grande Curitiba vem criando uma metrópole cujo centro está em Curitiba. A Região Metropolitana de Curitiba (RMC) foi criada no ano de 1973 e atualmente é constituída por 29 municípios, sendo a nona aglomeração urbana mais populosa do Brasil, com 3.429.888 habitantes, ou 1,68% da população brasileira, e a quinta maior em quantidade de cidades englobadas.



O município de Curitiba é dividido em um total de 75 bairros, agrupados em dez regiões administrativas. As regionais são espécies de subprefeituras, cujas sedes são representadas pelas unidades da chamada Rua da Cidadania, e têm o objetivo de descentralizar órgãos públicos e a prestação de serviços sociais, estruturais e de lazer pelo interior da cidade. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o bairro mais populoso da capital paranaense é a Cidade Industrial (CIC), localizado na região homônima, que reunia 172.669 habitantes; sendo seguido pelo Sítio Cercado, na Regional do Bairro Novo, com 115.525 pessoas; e pelo Cajuru, situado na de mesmo nome. Esta última possui 96.200 residentes. A CIC ainda correspondia à maior extensão territorial, com um total de 43,48 km². Também há uma divisão oficial em nove distritos, cuja última alteração foi feita em 1988.

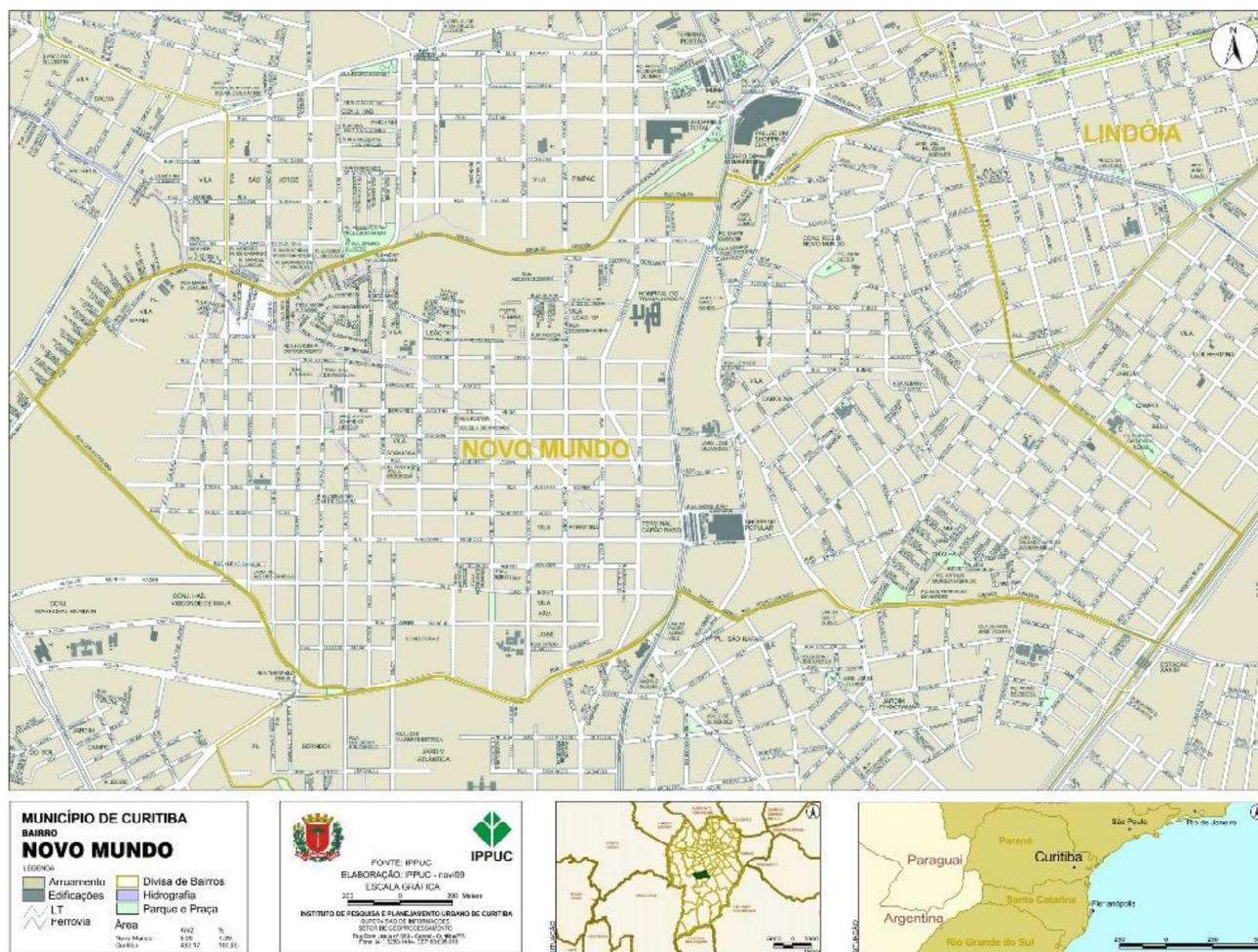
9.2. Regional Fazendinha-Portão e Bairro Novo Mundo

A Regional Fazendinha-Portão ocupa uma área territorial de 3.382,12 hectares, 7,78% do território da cidade, sendo a 2ª regional mais populosa da cidade. É composta pelos bairros Portão, Vila Izabel, Água Verde, Campo Comprido, Parolin, Guaíra, Lindóia, Fanny, Novo Mundo, Fazendinha e Santa Quitéria.

O Bairro Novo Mundo está localizado na região sul da cidade, o bairro teve sua origem através do progresso que se estabeleceu em torno do armazém de secos e molhados e hospedagem "Novo Mundo", aberto pelo imigrante polonês Alberto Stenzoski no final do século XIX. Por consequência, a origem do

topônimo Mundo Novo é proveniente deste armazém/pousada que era localizada exatamente no local onde hoje é a "pracinha do Novo Mundo", na região central do bairro.

O bairro possui uma área total de 5,95 km² (1,35% da área total da cidade) e seus moradores eram contabilizados em 44.063 pessoas, conforme dados do censo demográfico de 2010 do IBGE. Com estes valores, sua densidade demográfica corresponde a 7.405,5 hab./km². Entre jardins e praças, o bairro possui aproximadamente 20.979 m² de área nos seus 21 logradouros públicos.



Fonte: https://curitibaemdados.ippuc.org.br/anexos/2009_Mapa do Bairro Novo Mundo.pdf

São bairros limítrofes do Novo Mundo: Capão Raso, Cidade Industrial, Fanny, Fazendinha, Lindoia e Portão. Suas principais vias são: Avenida República Argentina e Avenida Brasília. Os pontos de referência são: o Mercado Municipal Campo Raso, o Terminal Capão Raso e o Hospital do Trabalhador.

9.3. Da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 11 de agosto 2023, às 13:00 horas.

O imóvel encontrava-se desocupado no momento da vistoria e foi acompanhado pelo Sr. Ângelo – Síndico do Condomínio.

9.4. Sobre o imóvel avaliado

9.4.1. Documentação

Para a realização da avaliação foram fornecidos os documentos abaixo relacionados.

- Matrícula 52.186 – Registro de Imóveis 5ª Circunscrição de Curitiba – PR (fls. 3902 a 3903 do referido processo)
- Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel emitido pela Prefeitura de Curitiba de Inscrição Imobiliária 41.0.0019.0044.01-8 (Lote 35).

9.4.2. Características predominantes

Trata-se de um apartamento residencial localizado no 1º andar do Edifício Atlanta situado à Rua Elvira Annibaletto, 12, Apartamento 12 Bloco B – Novo Mundo, Curitiba – PR com área total construída de 86,9987 m², sendo 51,1100 m² de área útil, 12,8142 m² de área comum, 23,0745 m² de área de garagem, correspondendo-lhe a fração ideal de solo igual a 0,0134348%.

O Condomínio Edifício Atlanta foi construído em 1997 em um terreno de 1.726,08 m² localizado na esquina da Elvira Annibaletto, nº 12 com a Rua Dr. José Palú, nº 127.

O empreendimento possui dois blocos residenciais, sendo o Bloco A e Bloco B, ambos compostos de apartamentos de dois e três dormitórios com áreas entre 51,00 m² e 73,00 m² de área privativa, além de cobertura nos 7^{os} e 8^{os} pavimentos.

Os apartamentos de final 1 contam com área total de 117,00 m²; os de final 2 contam com área total de 86,90 m², os de final 3 contam com área total de 85,50 m², e finalmente os de final 4 contam com área total de 112,00 m².

O condomínio conta com instalações como playground, quadra poliesportiva, salão de festas e bicicletário.

Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Shopping Ventura, Shopping Palladium, Escola Como Viver, Escola de Corte e Costura Regina, Farmácia Minerva Portão-hiper Muffato, Academia Q G Fitness Club e unidade básica de saúde.

A unidade avaliada tem dois quartos, sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha e área de serviço. Há instalação de aquecimento a gás, uma vaga de garagem numerada e coberta.

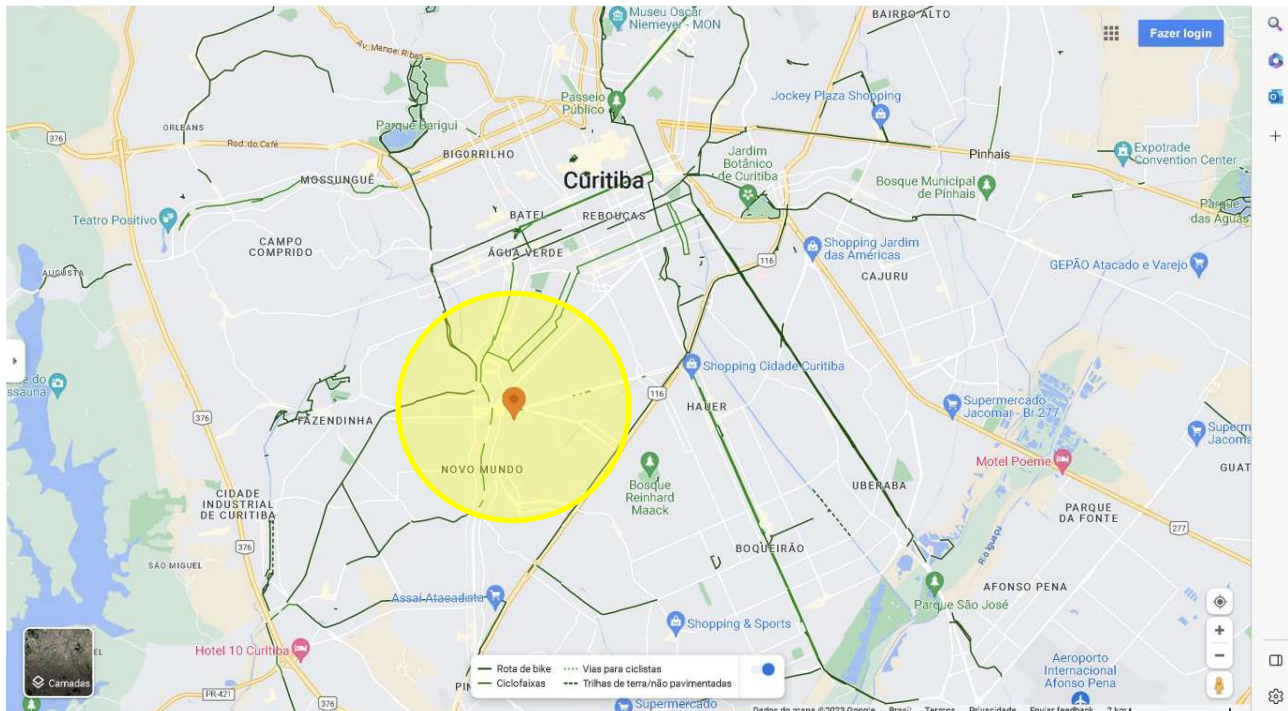
Estado geral: Regular.

Padrão construtivo: 2. Casa, 2.4 – Padrão Simples – Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas; Ibape/2019 – Coeficiente R8N

Idade aparente: 26 anos

9.4.3. Mapas de Localização

Na sequência são apresentadas as imagens de localização e vista aérea da região do imóvel avaliado.



Fonte : Google Maps



Fonte: <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>

9.4.4. Entorno do imóvel

A região do imóvel tem ocupação mista de média a baixa densidade de usos residencial e comercial. Nas proximidades do imóvel há dois shopping centers, o Palladium e o Ventura, supermercados, escolas, e diversos outros comércios locais.

A Rua Dr. José Palú é uma via com traçado não retilíneo com pavimentação asfáltica com extensão de 950 metros e largura de 8,00 metros. A Rua Elvira Annibaletto tem traçado retilíneo com pavimentação asfáltica com extensão de 210 metros e largura de 6,00 metros. Ambas as vias de mão de duplo sentido.

O imóvel dista cerca de 1.000 metros do Terminal Portão de transporte coletivo de ônibus. As áreas de maior valorização estão localizadas nas vias de maior movimentação.

9.4.5. Infraestrutura Urbana

É fácil acessar a região seja por meio de transporte público por ônibus coletivo seja por meio de automóveis.

Todas as infraestruturas urbanas presente, tais como ruas com pavimento asfáltico, guias e sarjetas, calçadas para pedestres, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia fixa e móvel, água tratada, esgoto, galerias de águas pluviais.

As principais vias nas proximidades do imóvel são: Avenida Santa Bernadethe, Avenida Presidente Kennedy, Avenida República Argentina, todas elas vias pavimentadas, com meio-fio e calçadas, de fluxo de tráfego de média a alta intensidade. No trecho do imóvel o tráfego pode ser classificado como de baixa intensidade.

9.4.6. Zoneamento Urbano

Segundo a Lei nº 15.511, de 10 de outubro de 2019, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Curitiba e dá outras providências, o imóvel está localizado em terreno classificado como ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4.

A Zona Residencial 4 - ZR4 é uma zona de predominância residencial de média densidade de ocupação, caracterizada como suporte aos eixos estruturais e que se beneficia do sistema de transporte de alta capacidade, onde se deve promover, prioritariamente, a ocupação com habitação coletiva e comércios e serviços de atendimento de bairro, devido à infraestrutura implantada.

O zoneamento tem coeficiente básico de 2, altura básica 6 andares, taxa de ocupação 50%, e recuo frontal de 5,00 metros.

9.4.7. Documentação Fotográfica

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e seus acabamentos, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas.



Fachada do Condomínio pela Rua Elvira Annabaletto



Condomínio – Esquina da Rua Palú com Rua Elvira Annabaletto



Entrada



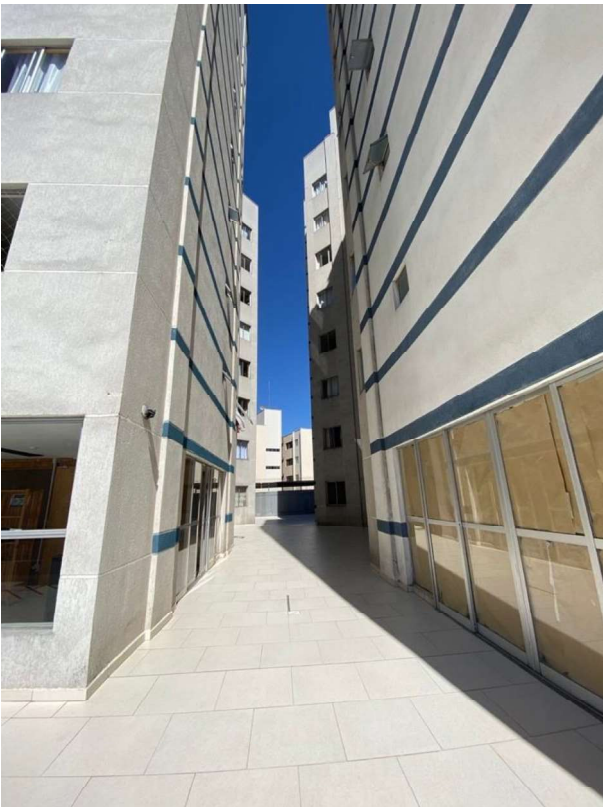
Divisa de terreno do condomínio



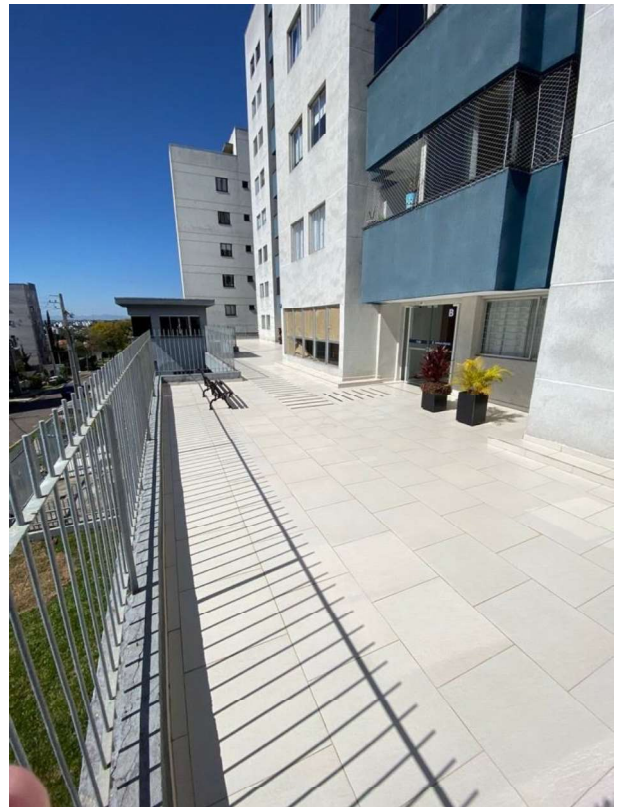
Playground



Quadras esportivas



Pavimento térreo



Pavimento térreo, acesso aos elevadores



Salão de festas em reforma



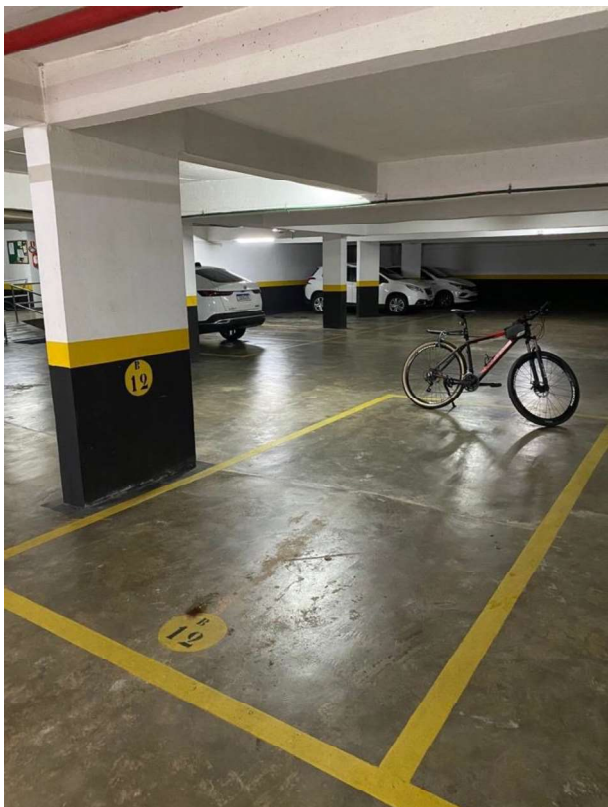
Acesso ao hall de elevadores no térreo



Elevador Social



Elevador Social



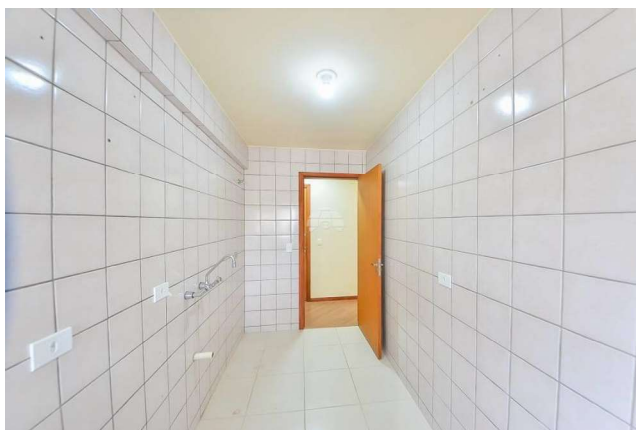
Vaga de garagem – Apartamento 12B



Hall de elevadores no 2º andar



Sala – Apartamento vistoriado



Cozinha – Apartamento vistoriado



Cozinha e área de serviço – Apartamento vistoriado



Sala – Apartamento vistoriado



Dormitório – Apartamento vistoriado



Área de serviço – Aquecedor a gás



Banheiro – Apartamento vistoriado



Rua Elvira Annibaletto

9.4.8. Análise do Mercado Imobiliário na Região

Durante as pesquisas imobiliárias na região foram identificadas várias ofertas de imóveis similares com diversas idades e estados de manutenção e conservação. A pesquisa foi focada em imóveis similares e de mesma vocação e utilização dentro da região geoeconômica, possibilitando desta forma a possibilitar a comparação com o objeto, e assim, proceder com o uso do método comparativo direto de dados de mercado.

Após a pesquisa de mercado identificamos 6 ofertas cujo valor unitário variam entre R\$ 4.566,65/m² e R\$ 6.661,12/m² com áreas construídas equivalentes variando entre 51,00 m² e 82,90 m². Um elemento foi efetivamente negociado através de arremate em leilão realizado em 27 de março de 2023 (elemento nº 1 da pesquisa).

Segundo apurado na vistoria e nas pesquisas realizadas os imóveis de maior valor são aqueles de maior área.

O cenário imobiliário da região tem as seguintes características:

Nível de Oferta:	Médio
Nível de Demanda:	Moderado
Absorção:	Média
Desempenho do Mercado Atual:	Médio
Período Estimado para Venda:	12 meses

9.4.9. Método da Avaliação

Para a avaliação do imóvel utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste e utilizar pesquisas de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, com tratamento por fatores.

9.4.10. Cálculo do Valor do Terreno

A pesquisa de preços discriminada (Item 10) e o respectivo tratamento (Item 11), concluiu pelo valor unitário médio de venda para o imóvel em R\$ 5.359,17/m² referentes à data base 15 de agosto de 2023.

Para a determinação do valor unitário de terreno utilizamos a seguinte situação paradigma:

- Mesma região do imóvel avaliando, ou seja, mesmo bairro;
- Imóveis inseridos no mesmo empreendimento imobiliário;
- Imóveis com vagas de garagem;
- Áreas servidas de todos os melhoramentos públicos usuais;
- O imóvel objeto de avaliação possui todas as características similares;

Com base nos artigos das "Normas de Avaliação", o valor de mercado de venda de um terreno pode ser calculado segundo a seguinte fórmula:

$$Vm = Ae * vu,$$

Onde:

$$\begin{aligned} Vm &= \text{valor de mercado para venda do imóvel} \\ Ae &= \text{área equivalente construída em m}^2 \\ vu &= \text{valor unitário por m}^2 \end{aligned}$$

A área equivalente é dada em função das áreas do pavimento superiores e o térreo. Por se tratar de imóveis comerciais, as áreas do pavimento térreo possuem maior atratividade e são mais valorizadas quando comparados com as áreas dos pavimentos superiores. A taxa de equivalência da área do pavimento térreo tem peso igual a um enquanto a de pavimentos superiores tem peso igual a meio.

Para o cálculo avaliatório a área do imóvel é de 51,00 m² conforme apurado nos documentos analisados.

Desta forma o valor de mercado do imóvel é igual a:

$$51,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 5.359,17/\text{m}^2 = \text{R\$ } 273.317,59$$

Concluimos com a avaliação o valor do imóvel em **R\$ 273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais)**.

Dentro do intervalo de confiabilidade do tratamento estatístico o valor do imóvel pode variar em torno da média em +/- 7,72%, onde o valor unitário inferior é R\$ 4.945,56/m² e o valor unitário superior é R\$ 5.772,77/m². Desta forma o valor avaliado do imóvel pode variar entre R\$ 252.000,00 e R\$ 294.000,00


----- X --- X --- X -----

10. PESQUISAS DE MERCADO

10.1. Dados do imóvel avaliado

IMÓVEL AVALIANDO					
DADOS GERAIS:					
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Apartamento		
MUNICÍPIO:	Curitiba	ESTADO:	PR		
ENDEREÇO:	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 12B				
BAIRRO:	Novo Mundo	FRENTE:	1,00		
MELHORAMENTOS URBANOS:					
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m	3
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim	5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim	4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim	2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim	1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio	0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Baixa	0,70	NOTA LOCAL:	4390,40	
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra	1,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:					
TIPO:	Apartamento		INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)		NOTA PADRÃO:	5,075	
			IDADE ESTIMADA:	26	
CONSERVAÇÃO:	C		Regular		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	51,00		N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	51,00		ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00		ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00		ÁREA EQUIVALENTE :	51,00	
VAGAS DE GARAGEM N.º:	1		VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:					
OBSERVAÇÕES:					
DADOS DO CONTATO:					
IMOBILIÁRIA:					
ENDEREÇO:					
CONTATO:		FONE:			
EMAIL:					
SITE:					

FOTOS DO IMÓVEL



10.2. Mapa das Pesquisas de Mercado



() Todas as pesquisas identificadas no próprio empreendimento*

10.3. Elemento Comparativo 1

1 - PESQUISA IMOBILIARIA COMERCIAL			
DADOS GERAIS:			
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Apartamento
MUNICIPIO:	Curitiba	ESTADO:	PR
ENDEREÇO:	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 14A		
BAIRRO:	Novo Mundo	FRENTE:	1,00
MELHORAMENTOS URBANOS:			
TRAFEGABILIDADE:	Boa	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	GUIAS/SARJETAS:	Sim
COLETIVOS:	Até 100m	ESGOTO:	Sim
LUZ DOMICILIAR:	Sim	TELEFONE:	Sim
ÁGUA:	Sim	GÁS:	Sim
LUZ PÚBLICA:	Sim	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Baixa	NOTA LOCAL:	4390,40
FATOR COMERCIAL:	Médio	POSIÇÃO:	Meio de quadra
DADOS ECONOMICOS:			
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta
VALOR R\$:	R\$ 312.450,00	R\$/m² de área equivalente:	4.566,65
DADOS DA CONSTRUÇÃO:			
TIPO:	Apartamento	INTERVALO DE VALORES:	Médio
PADRÃO:	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	NOTA PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	C	IDADE ESTIMADA:	26
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	68,42	N.º PAVIMENTOS:	1
ÁREA PAV. TERREO:	68,42	ÁREA 1º PAV.:	0,00
ÁREA SUBSOLO:	0,00	ÁREA 2º PAV.:	0,00
ÁREA MEZANINO:	0,00	ÁREA EQUIVALENTE:	68,42
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	1	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0
CARACTERÍSTICAS:			
OBSERVAÇÕES: AP 14 - Arrematado em Leilão			
DADOS DO CONTATO:			
IMOBILIARIA:	AP 14 - Arrematado em Leilão		
ENDEREÇO:	Processo: 0007752-41.2019.8.16.0194		
CONTATO:	FONE:		
EMAIL:			
SITE:	https://consulta.tjpr.jus.br/projudi_consulta/arquivo.do? tj=8a6c53f8698c7ff7e57a8effb7e25219959e76979979ca2117b7723a55ee0a9e9dd0b0b975d507		

FOTOS DO IMÓVEL

PROJUDI - Processo: 0007752-41.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 2411 - Assinado eletronicamente por Rafaela Zerpiani
28/03/2023 EXPEDIÇÃO DE AUTO DE ARREMATACÃO. Arg. Auto de Arrematação

PROJUDI - Processo: 0007752-41.2019.8.16.0194 - Ref. mov. 2382 - Assinado eletronicamente por João Luiz de Oliveira 28/03/2023
28/03/2023 AJUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arg. Auto de Arrematação - assinado Leiloeiro e Arrematante

PODER JURISDIÇÃO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
CIVIL VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua Mártir Lemos, 1142 - 9º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 81.536-030
Fone: 0334 8372 - e-mail: cta@204-edfjpr.jus.br

AUTO DE ARREMATACÃO

Asio Vinte e Sete Dias do Mês de Março do Ano de Dois Mil e Nove e Três, às 11h30min, nesta cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, o Leiloeiro Público Oficial João Luiz de Oliveira, devidamente nomeado na LICITAÇÃO Nº 21.064.1, em conformidade a determinação desta Justiça, ofertou com hasta pública (2ª sessão) o bem penhorado nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, sob o Nº 0007752-41.2019.8.16.0194 em que **EDIFICIO ATLANTA - CNPJ 08.310.452/0001-11**, move contra **CARLOS ADALBERTO SCHNEIDER DOS SANTOS - CPF 042.008.708-08**, assim descreve:

DESCRIÇÃO DO(S) BIEN(S): APARTAMENTO nº 14 no 1º pavimento do bloco B do EDIFÍCIO ATLANTA, situado na Rua Elvira Annibaletto esquina com a Rua José Pato nº 127, Novo Mundo, nesta Capital, com área construída privativa de 68,42 m², área comum de 16,3757 m², área de garagem de 23,0765 m² e área construída global de 107,8702 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 34.578 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba (P 83.279.032), concessão 294, idade 26 anos.

LOCALIZAÇÃO: Rua Elvira Annibaletto, 12 - Appto 14 - Bloco B - Lenda - CURITIBA/PR - CEP: 81.010-340

DESCRIÇÃO DO(S) BIEN(S): APARTAMENTO nº 14 no 1º pavimento do bloco B do EDIFÍCIO ATLANTA, situado na Rua Elvira Annibaletto esquina com a Rua José Pato nº 127, Novo Mundo, nesta Capital, com área construída privativa de 68,42 m², área comum de 16,3757 m², área de garagem de 23,0765 m² e área construída global de 107,8702 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 34.578 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba (P 83.279.032), concessão 294, idade 26 anos.

LOCALIZAÇÃO: Rua Elvira Annibaletto, 12 - Appto 14 - Bloco B - Lenda - CURITIBA/PR - CEP: 81.010-340

AVALIAÇÃO DO BEM (TOTAL): R\$ 362.000,00. (Presentes e Ausentes e Dois Mil Reais)

LANCE MÍNIMO EM 1ª PRECATORIAÇÃO: R\$ 362.000,00. (Presentes e Ausentes e Três Mil e Quinhentos Reais)

LANCE MÍNIMO EM 2ª PRECATORIAÇÃO: R\$ 333.000,00. (Presentes e Ausentes e Três Mil e Quinhentos Reais)

ARREMATANTE: MARIA DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA BOMES, pessoa física, presente, inscrita em registro de identificação total de bens, profissão: professora, inscrito no CPF sob nº 093.547.709-63, RG - 12666713 IPR - CONJUIZ - do Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, CPF 420827029, RG - 12462188, domiciliada na Avenida Visconde de Guarapiranga, 5509 - Appto 35L, Bairro Batel, CEP 80249-010, na Cidade de Curitiba/PR, Telefone: 043 9679-7120 - e-mail: maria06123@gmail.com

VALORES E ROLAS DA ARREMATACÃO: R\$ 305.000,00 (Presentes e Ausentes e Cinco Mil Reais) a ser pago à vista, mediante compensação de que se desdote judicial vinculado aos autos.

COMANDO DO LEILÃO: R\$ 14.750,00. Quarenta e Quatro Mil, Setecentos e Cinquenta Reais, a ser pago à vista conforme dados fornecidos pelo Leiloeiro.

Obs.: O bem foi arrematado livre de ônus nos termos do Parágrafo Único do art. 330 do Código de Processo Civil e do §1º do art. 908 do Código de Processo Civil.

E, para constar, lavrou-se o presente Auto de Arrematação que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado. DADO E PROVADO, em Curitiba, em 27 de Março de 2023.

Maria da Conceição de Oliveira Bomes
Arrematante

João Luiz de Oliveira
Leiloeiro Público Oficial

Dra. RAFAELA ZERPIONI
Juiz de Direito

PROCESSO DIGITAL Nº: 1121560-48.2021.8.26.0100 – Rua Elvira Annibaletto, 12, Ap 12 BI B - Novo Mundo, Curitiba - PR 25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO GABALDI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2023 às 23:49, sob o número WJMJ234170306609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjst.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0540292-40.1995.8.26.0100 e código 1064870F.

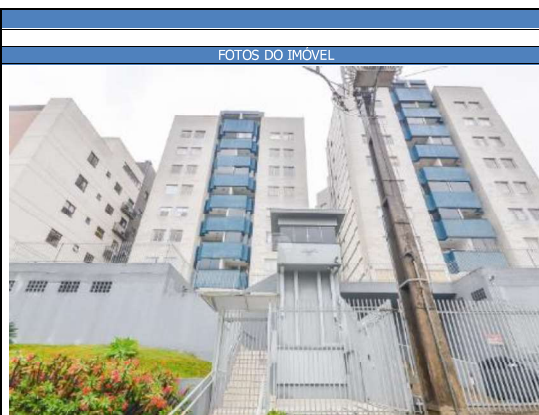
10.4. Elemento Comparativo 2

2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Apartamento	
MUNICÍPIO:	Curitiba	ESTADO:	PR	
ENDEREÇO:	Rua Elvira Annibaleta, 12, Edifício Atlanta			
BAIRRO:	Novo Mundo	FRENTE:	1,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m 3
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Baixa	0,70	NOTA LOCAL:	4390,40
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 280.000,00	R\$/m² de área equivalente :	5,490,20	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Apartamento	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	NOTA PADRÃO:	5,075	
CONSERVAÇÃO:	C	IDADE ESTIMADA:	26	
CONSERVAÇÃO:	C	Regular		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	51,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	51,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	51,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	1	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:				
OBSERVAÇÕES: Código do imóvel: #297249927				
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	Ortega & Lopes Imóveis			
ENDEREÇO:				
CONTATO:	FONE: 41 3346 5656			
EMAIL:				
SITE:	https://pr.mgimoveis.com.br/apartamento121quartos1para1vender185561m21por1r126000001novo1mundo-297249927			



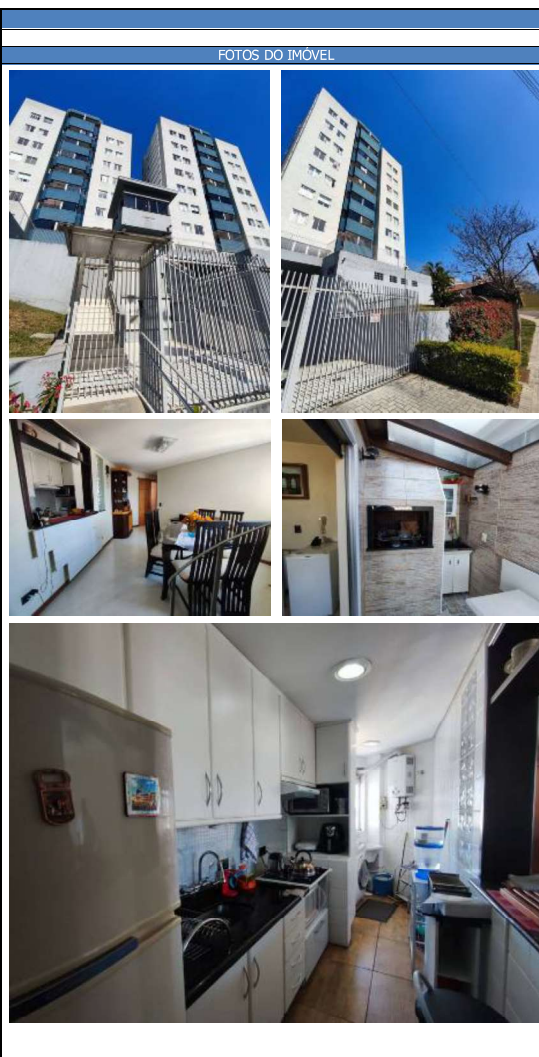
10.5. Elemento Comparativo 3

3 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Apartamento	
MUNICÍPIO:	Curitiba	ESTADO:	PR	
ENDEREÇO:	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 64A			
BAIRRO:	Novo Mundo	FRENTE:	1,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m 3
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUÍAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Baixa	0,70	NOTA LOCAL:	4390,40
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 480.000,00	R\$/m² de área equivalente :	6.661,12	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Apartamento	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	NOTA PADRÃO:	5,075	
CONSERVAÇÃO:	C	IDADE ESTIMADA:	26	
CONSERVAÇÃO:	C	Regular		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	72,06	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	72,06	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	72,06	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	1	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:				
OBSERVAÇÕES: Ref. 948048				
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	Apolar Imóveis			
ENDEREÇO:	Avenida Iguaçu, 1116 loja 6			
CONTATO:	FONE: (41) 98402-4582			
EMAIL:				
SITE:	https://www.apolar.com.br/venda/curitiba/novo-mundo/venda-residencial-apartamento-curitiba-novo-mundo-948048			



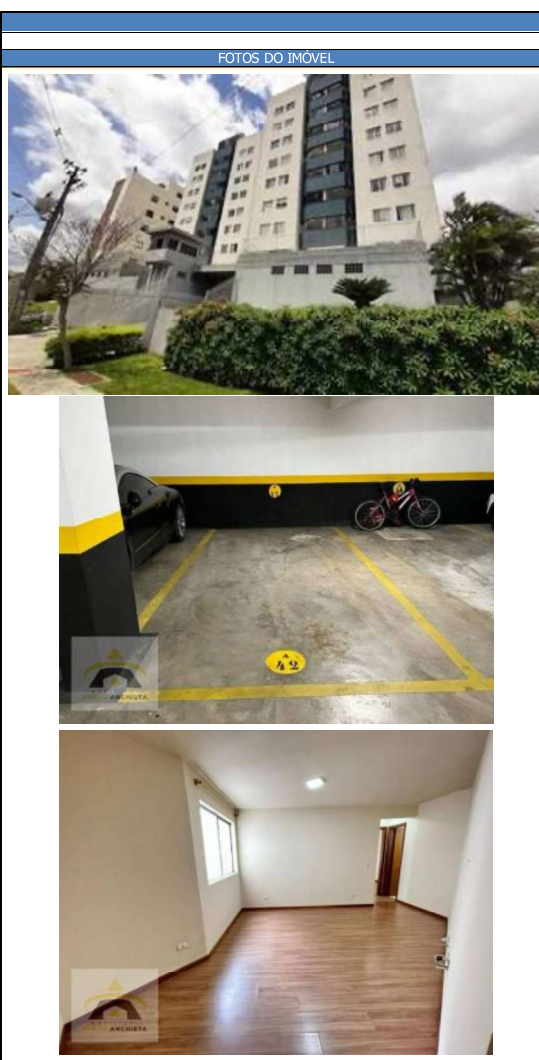
10.6. Elemento Comparativo 4

4 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Apartamento	
MUNICÍPIO:	Curitiba	ESTADO:	PR	
ENDEREÇO:	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 72A			
BAIRRO:	Novo Mundo	FRENTE:	1,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m 3
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Baixa	0,70	NOTA LOCAL:	4390,40
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 550.000,00	R\$/m² de área equivalente :	6.634,50	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Apartamento	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	NOTA PADRÃO:	5,075	
CONSERVAÇÃO:	C	IDADE ESTIMADA:	26	
CONSERVAÇÃO:	C	Regular		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	82,90	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	82,90	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	82,90	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	1	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:				
OBSERVAÇÕES:	Código : 2496877 Referência : ID 643			
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Nova Geração			
ENDEREÇO:	Rua Santa Mônica, 445 Capão Raso - Curitiba			
CONTATO:	FONE:	(41) 30773890		
EMAIL:				
SITE:	http://www.imobiliarianovageracao.com.br/immovels_pordetalhes.php?id_imovel=2496877			



10.7. Elemento Comparativo 5

5 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Apartamento	
MUNICÍPIO:	Curitiba	ESTADO:	PR	
ENDEREÇO:	Rua Elvira Annibaleta, 12, Edifício Atlanta Ap 42A			
BAIRRO:	Novo Mundo	FRENTE:	1,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m 3
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUIAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Baixa	0,70	NOTA LOCAL:	4390,40
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSIÇÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 280.000,00	R\$/m² de área equivalente :	5,490,20	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Apartamento	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	NOTA PADRÃO:	5,075	
CONSERVAÇÃO:	D	IDADE ESTIMADA:	26	
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	51,00	Entre regular e reparos simples		
ÁREA PAV. TERREO:	51,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	1	ÁREA EQUIVALENTE :	51,00	
CHARACTERÍSTICAS:		VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
OBSERVAÇÕES:				
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Padre Anchieta			
ENDEREÇO:	Rua Padre Anchieta, 2443 - Loja 5 - Bigorrilho - Curitiba/PR			
CONTATO:		FONE:	(41) 3206-0842	
EMAIL:				
SITE:	https://pr.mfimoveis.com.br/apartamento-3-dormitorios-venda-73-m-por-r-38000000-novo-mundo-280010077			



10.8. Elemento Comparativo 6

6 - PESQUISA IMOBILIÁRIA COMERCIAL				
DADOS GERAIS:				
DATA:	15/08/2023	TIPO:	Apartamento	
MUNICÍPIO:	Curitiba	ESTADO:	PR	
ENDEREÇO:	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 12A			
BAIRRO:	Novo Mundo	FRENTE:	1,00	
MELHORAMENTOS URBANOS:				
TRAFEGABILIDADE:	Boa	20	LARGURA DA RUA:	De 10 a 20m 3
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto	17	GUÍAS/SARJETAS:	Sim 5
COLETIVOS:	Até 100m	15	ESGOTO:	Sim 4
LUZ DOMICILIAR:	Sim	13	TELEFONE:	Sim 2
ÁGUA:	Sim	11	GÁS:	Sim 1
LUZ PÚBLICA:	Sim	7	NÍVEL ECONÔMICO:	Médio 0,80
DENS. EDIFICAÇÃO:	Média/Baixa	0,70	NOTA LOCAL:	4390,40
FATOR COMERCIAL:	Médio	0,80	POSICÃO:	Meio de quadra 1,00
DADOS ECONÔMICOS:				
MODALIDADE:	Venda	NATUREZA:	Oferta	
VALOR R\$:	R\$ 320.000,00	R\$/m² de área equivalente :	6,274,51	
DADOS DA CONSTRUÇÃO:				
TIPO:	Apartamento	INTERVALO DE VALORES:	Médio	
PADRÃO:	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	NOTA PADRÃO:	5,075	
		IDADE ESTIMADA:	26	
CONSERVAÇÃO:	D	Entre regular e reparos simples		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:	51,00	N.º PAVIMENTOS:	1	
ÁREA PAV. TERREO:	51,00	ÁREA 1º PAV. :	0,00	
ÁREA SUBSOLO :	0,00	ÁREA 2º PAV. :	0,00	
ÁREA MEZANINO :	0,00	ÁREA EQUIVALENTE :	51,00	
VAGA DE GARAGEM COBERTA N.º:	1	VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTA N.º:	0	
CARACTERÍSTICAS:				
OBSERVAÇÕES: Código da oferta no anunciante: JKVMU2 no ZAP: 2621161124				
DADOS DO CONTATO:				
IMOBILIÁRIA:	Habitarte Imóveis			
ENDEREÇO:	Rua Professor João Doetzer, nº856 - Jardim das Américas - Curitiba / PR			
CONTATO:	(41) 99611-6886 (41) 3365-9782 (41) 996116886			
EMAIL:				
SITE:	https://habitarteimoveis.com.br/comprar/pr/curitiba/novo-mundo/apartamento/72668231			
FOTOS DO IMÓVEL				
 				

11. TRATAMENTO DE DADOS DE MERCADO

11.1. Tratamento de Dados de Mercado por Fatores

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto, ou seja, efetuamos pesquisa sobre valores de venda de imóveis similares e comparáveis situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Os valores obtidos na pesquisa de mercado da região foram homogeneizados através de fatores de correção recomendados pelas normas e tiveram tratamento estatístico adequado, a fim de se obter o valor unitário básico do imóvel avaliando como sendo o valor mais provável na época da avaliação, estabelecendo-se, assim, o valor atual de mercado.

Fatores de correção utilizados, quando aplicáveis em função da situação paradigma:

- Ff = Fator Fonte (Oferta)
- Fl = Fator de Local
- Fic = Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação
- Fvg = Fator de Vagas de Garagem
- Fp = Fator Padrão
- Fa = Fator de Atualização para Valor Presente
- Fpa = Fator Proporção de Áreas

Fator Fonte (Oferta)

Sua aplicação visa corrigir o valor atribuído ao imóvel pela prática comercial, ou seja, admite a elasticidade de negociação sobre o valor ofertado em mercado.

- Imóvel negociado = 1,00
- Imóvel em oferta = 0,80 e 0,90
- Opiniões específicas = 0,85 e 0,95

Fator de Local/Transposição (FI): Aplicado para comparabilidade da localização do elemento pesquisado em relação ao imóvel avaliando.

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos, para o local de referência eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices utilizados para aferição foram baseados na escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

- Trafegabilidade: Boa = 20
Regular = 10
Má = 0
- Pavimentação: Asfalto = 17
Paralelepípedos = 16

	Cascalho/pedra = 8
	Terra batida = 5
Transporte Coletivo:	Até 100 m = 15
	De 100 m a 300 m = 10
	De 300 m a 500 m = 5
	Acima de 500 m = 0
Luz domiciliar:	Sim = 13
	Não = 0
Água:	Sim = 11
	Não = 0
Luz Publica	Sim = 7
	Não = 0
Largura da Via	Mais de 20 m = 5
	De 10 a 20 m = 3
	Até 10 m = 2
	Praça = 5
Guias e sarjetas	Sim = 5
	Não = 0
Esgoto	Sim = 4
	Não = 0
Telefone	Sim = 2
	Não = 0
Gás	Sim = 1
	Não = 0

II. Características da Região:

Densidade de Ocupação	Alta = 1,00
	Média / alta = 0,90
	Média = 0,80
	Média / baixa = 0,70
	Baixa = 0,60
Nível Econômico	Alta = 1,00
	Média / alta = 0,90
	Média = 0,80
	Média / baixa = 0,70
	Baixa = 0,60
Fator Comercial	Alta = 1,00

Média / alta = 0,90
Média = 0,80
Média / baixa = 0,70
Baixa = 0,60

O fator de transposição é dado pela seguinte fórmula:

$$FT (\text{local}) = [(\sum \text{fatores equipamentos urbanos}) * \text{fator densidade de edificação} * \text{fator de nível econômico} * \text{fator comercial}]$$

FT utilizado foi arbitrado devido às características do imóvel e da rua onde o elemento da pesquisa e o avaliando se localiza.

Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação (Depreciação)

Este fator é calculado em função da vida útil provável, da idade aparente e do estado de conservação do bem, empregando-se o método de Ross-Heidecke. Este método trata dos seguintes estados de manutenção:

- ✓ Novo
- ✓ Entre novo e regular
- ✓ Regular
- ✓ Entre regular e reparos simples
- ✓ Reparos simples
- ✓ Entre reparos simples e reparos importantes
- ✓ Reparos importantes
- ✓ Entre reparos importantes e sem valor
- ✓ Sem valor

Fator de Vagas de Garagem

Pondera a influência do número de vagas de garagem no valor final do imóvel. A aplicação do percentual corresponde à incidência do número de vagas em relação à área útil entre os elementos comparados.

Fator Proporção de Áreas

Corrige elementos comparativos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que eles contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad \text{Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad \text{Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

Fator de Atualização para Valor Presente

Este fator atualiza para valor presente o valor do elemento pesquisado em data anterior à considerada.

Fator de Idade Aparente e Estado de Conservação (Depreciação)

O fator de depreciação física é calculado em função da vida útil provável, da idade aparente e do estado de conservação do bem, empregando-se o método de Ross-Heidecke.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os seguintes padrões:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Fator Padrão (Fp): Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em novembro/2019 em função do coeficiente do padrão construtivo R8N publicado mensalmente pelo Sinduscon – SP.

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
	Com elevador 6,144	6,827	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
	Com elevador 5,768	6,371	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Com a utilização de planilhas eletrônicas, as pesquisas foram tratadas e saneadas pelos fatores acima discriminados.

Na sequência estão apresentadas as tabelas e gráficos da homogeneização de dados

11.2. Fatores do Tratamento de Dados

11.2.1. Tabela de dados de mercado

Amostra	Endereço	Bairro	Município	Estado	DataBase	Preço (R\$)	Área Equiv.	Área Terreo	FretePrincipa	FatorFrentes	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal
1	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 14A	Novo Mundo	Curitiba	PR	15/08/2023	312.450,00	68,42	68,42	1,00	1,00	1	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	5,08	26,00	C	4390,40
2	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta	Novo Mundo	Curitiba	PR	15/08/2023	280.000,00	51,00	51,00	1,00	1,00	1	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	5,08	26,00	C	4390,40
3	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 64A	Novo Mundo	Curitiba	PR	15/08/2023	480.000,00	72,06	72,06	1,00	1,00	1	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	5,08	26,00	C	4390,40
4	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 72A	Novo Mundo	Curitiba	PR	15/08/2023	550.000,00	82,90	82,90	1,00	1,00	1	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	5,08	26,00	C	4390,40
5	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 42A	Novo Mundo	Curitiba	PR	15/08/2023	280.000,00	51,00	51,00	1,00	1,00	1	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	5,08	26,00	D	4390,40
6	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 12A	Novo Mundo	Curitiba	PR	15/08/2023	320.000,00	51,00	51,00	1,00	1,00	1	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	5,08	26,00	D	4390,40
Avaliando	Rua Elvira Annibaletto, 12, Edifício Atlanta Ap 12B	Novo Mundo	Curitiba	PR	15/08/2023		51,00	51,00	1,00	1,00	1	1.3.3 - Padrão Médio (com elevador)	5,08	26,00	C	4390,40

11.2.2. Tabela do tratamento de dados

Amostra	Unitário Puro	Fator à Vista	Fator Reajuste	Fator Oferta	Fator Atualização	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Deprec.	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Prop. Área	Fator Local	Fator NãoUsado1	Fator NãoUsado2	Fator NãoUsado3	Fator Homog.	Unitário Homog.	Saneamento	
1	4.566,65	1,00	1,00	1,00	1,00	4.566,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	4.475,32	dentro
2	5.490,20	1,00	1,00	0,90	1,00	4.941,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.941,18	dentro
3	6.661,12	1,00	1,00	0,90	1,00	5.995,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	5.875,11	dentro
4	6.634,50	1,00	1,00	0,90	1,00	5.971,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	5.851,63	dentro
5	5.490,20	1,00	1,00	0,90	1,00	4.941,18	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	5.138,83	dentro	
6	6.274,51	1,00	1,00	0,90	1,00	5.647,06	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	5.872,94	dentro	
																			Média Aritmética - 30%	3.751,42	
																			Média Aritmética + 30%	6.966,92	
																			Limite Inferior	4.945,56	
																			Média Aritmética	5.359,17	
																			Limite Superior	5.772,77	
																			Número de Elementos	6	
																			Elementos Considerados	6	
																			Elementos Desconsiderados	0	

11.2.3. Parâmetros do tratamento de dados de mercado

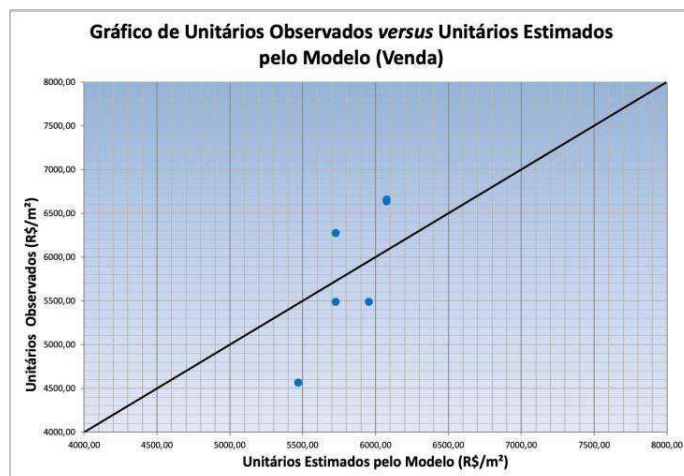
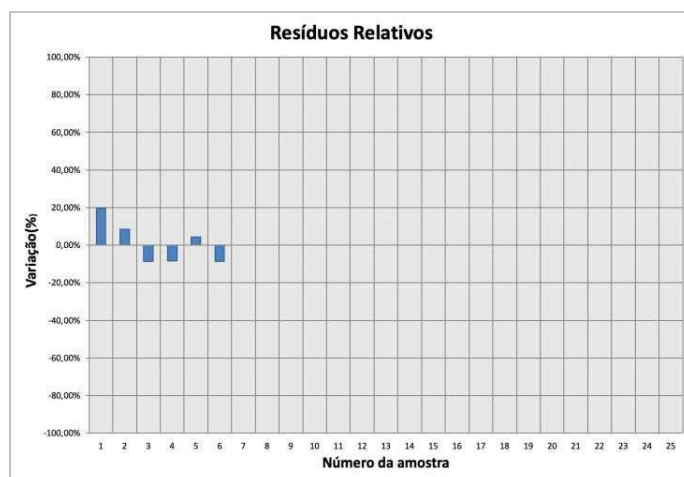
PARÂMETROS BÁSICOS		Valor	Peso
Atualizar	Sim		
Taxa Renda Mensal	0,90%		100,00%
Fator Oferta Geral 1	0,90		100,00%
Fator Oferta Geral 2	0,80		100,00%
Inflação anual média	6,00%		100,00%
Taxa nominal de juros anual	13,25%		100,00%
Enquadramento Zona Terreno	Zona 1		
Residencial Horizontal Popular		Usar fórmula de proporção de área?	Não
Frete de Referência	5	Fator ajuste de testada	0 100,00%
Profundidade Mínima Local	15	Fator ajuste de profundidade	0 100,00%
Profundidade Máxima Local	30		
Área Mínima	100	Peso NãoUsado1	0,00%
Área Máxima	400	Peso NãoUsado2	0,00%
Área de Referência	125	Peso NãoUsado3	0,00%
Usar fator frentes múltiplas?	Não	Peso Testada	100,00%
		Peso Profundidade	100,00%

ANÁLISE DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO			
Unitário Puro	14,00%	Unitário Homog.	11,12%
Resultado da Influência Integral das Variáveis			
V. Localização	11,35%	V. Padrão	11,35%
V. Testada	11,35%	V. Frentes	11,35%
V. Profundidade	11,35%	V. NãoUsado1	11,35%
V. Prop. Área	14,02%	V. NãoUsado2	11,35%
V. Depreciação	11,31%	V. NãoUsado3	11,35%
V. Vagas	10,06%		
Resultado da Influência ajustada das variáveis			
V. Localização	9,59%		
Peso	100,00%		
V. Testada	9,59%	V. Padrão	9,59%
Fator	0	Peso	100,00%
V. Profundidade	9,59%	V. Frentes	9,59%
Fator	0		
V. Prop. Área	13,64%	V. NãoUsado1	9,59%
Peso	100,00%	Peso	0,00%
V. Depreciação	9,02%	V. NãoUsado2	9,59%
Peso	100,00%	Peso	0,00%
V. Vagas	5,95%	V. NãoUsado3	9,59%
Peso	100,00%	Peso	0,00%

11.2.4. Tratamento estatístico

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		AVALIAÇÃO		ANÁLISE DE RESÍDUOS				
Número de Elementos	6	Área total	51,00	Amostra	Unitário		Resíduo	
Média Aritmética	5.359,17	Valor de Mercado para Venda		1	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
Desvio Padrão	596,18	Unitário Saneado (R\$/m ²)	R\$ 5.359,17	2	4566,65	5468,54	-901,89	19,75%
Coefficiente de Variação	11,12%	Valor do Imóvel	R\$ 273.317,59	3	5490,20	5954,63	-464,43	8,46%
		Intervalo de Confiabilidade		4	6661,12	6076,15	584,97	-8,78%
		Inferior	R\$ 252.223,79	5	6634,50	6076,15	558,35	-8,42%
		Superior	R\$ 294.411,38	6	5490,20	5725,61	-235,41	4,29%
Limite Superior	6.966,92			7				
Limite Inferior	3.751,42			8				
Elementos Saneados	6			9				
Média Saneada	5.359,17			10				
t de Student	1,699			11				
Intervalo de Confiabilidade				12				
Inferior	4.945,56	7,72%		13				
Superior	5.772,77	7,72%		14				
Grau de Precisão	15,44%			15				
Grau de Precisão atingido	Grau III			16				
Hipótese de rejeição	Aceito a média saneada			17				
				18				
				19				
				20				
				21				
				22				
				23				
				24				
				25				
				MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS			1,09%	

11.2.5. Análise dos Resíduos



11.3. Classificação do laudo segundo a NBR 14.653

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Condições atingidas	Grau Atingido
		III	II	I		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	Foram efetivamente utilizados 6 dados de mercado, atendendo a quantidade mínima para o Grau II	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	III
4	Intervalo admissível de ajustes para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau III	III

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Pontuação do Laudo: 11 pontos
 Classificação obtida: Grau II

Tabela 6 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30%-50%	≥ 50%

Nota: Observar subseção 9.1

Intervalo de Confiabilidade: 15,44%
 Grau de precisão atingido: Grau III