



HelcioKronberg

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.216 - 10/2019

LOTE Nº 124-A, PLANTA VILA GUAÍRA, COM ÁREA DE
352,00 M² E BENFEITORIAS DE 170,00 M²

CURITIBA/PR

AUTOS Nº 0018956-65.2008.8.16.0001



Helcio Kronberg

www.kronberg.com.br

Rua: Padre Anchieta, 2540 OFFICE / Sala 401 / 4º andar
Bigorrihlo / Curitiba-PR - Fone: (041) 3233-1077





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2.1	LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS	4
2.2	NORMATIVAS	4
3	OBJETOS	5
3.1	TIPO DO BEM	5
3.2	DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	OBJETIVO	12
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
6.1	Matrícula	13
6.2	Situação	13
6.3	Restrições do imóvel	13
6.4	Benfeitoria	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
8.1	Método Comparativo de Dados de Mercado	14
8.2	Método de Benfeitoria	14
8.3	Valor final do Imóvel de venda forçada (VF)	15
9	PESQUISA DE VALORES	15
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10.1	Valor de mercado:	16
10.1.1	Valor do terreno	16
10.1.2	Valor da Benfeitoria 1 – Residencial.	16
10.1.3	Valor da Benfeitoria 2 – Comercial.	16
10.2	Valor Final do Imóvel de venda forçada (VF)	16
11	ENCERRAMENTO	17





1 INFORMAÇÕES GERAIS

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: 20ª Vara Cível de Curitiba

PROMOVENTE: Ary Leitolesg, Cheila Cristina Simões Alves, leila Simões de Lima e Percy Leitolesg.

PROMOVIDO: Valter Simões e Rosangela de Jesus Santana Simões.

OBJETO: Imóvel urbano – Lote de terreno + Benfeitorias – Matrícula 5.637 – 5º CRI de Curitiba/PR

FINALIDADE: Determinação do valor de liquidação forçada – Venda em Leilão

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Outubro de 2019

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$ 334.000,00

(Trezentos e trinta e quatro mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Todas as informações foram obtidas juntos aos Autos, Prefeitura do Município de Curitiba, Auxílio do Google Earth, e Visita técnica ao local.

Em visita técnica ao imóvel na data de 17/10/2019, não foi possível efetuar a vistoria interna dos imóveis.

2.1 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o comprador 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.

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 realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade.

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.

2.2 NORMATIVAS

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.





3 OBJETOS

3.1 TIPO DO BEM

Imóvel Urbano – Lote de terreno com 1 Benfeitoria residencial e 1 Benfeitoria Comercial.

3.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Lote de terreno urbano nº 124-A, Planta Vila Guaíra, com área de terreno total de 352,00m², sendo uma benfeitoria residencial com área útil de 120,00m² aproximadamente e uma benfeitoria comercial, com área útil de construção de 50,00m², localizados na Rua Alagoas, 2581, Bairro Guaíra, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 5.637 – 5º CRI de Curitiba/PR

Indicação Fiscal: 61.091.027

Inscrição Imobiliária: 26.0.0085.0446.00-4

Localização: Latitude: -25.472432° / Longitude: -49.278469°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Guaíra (também conhecido como **Vila Guaíra**) é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná.

Basicamente residencial, possui duas principais vias: a Av. Presidente Kennedy, e a Av. Presidente Wenceslau Brás. O bairro é servido por ônibus que o ligam a diversas regiões, como Boqueirão, Centro, Capão Raso, Portão, Fazendinha.

Muitas ruas do bairro (e do bairro vizinho Água Verde) tem nome de estados brasileiros, como a Rua Santa Catarina e a Rua Minas Gerais.

A principal festa é a de São Cristóvão, em que ocorre um bingo e atividades durante dois dias, sábado e domingo, sempre no dia ou na semana de festa do padroeiro dos motoristas.

Neste bairro, há a Sede Social do Paraná Clube.

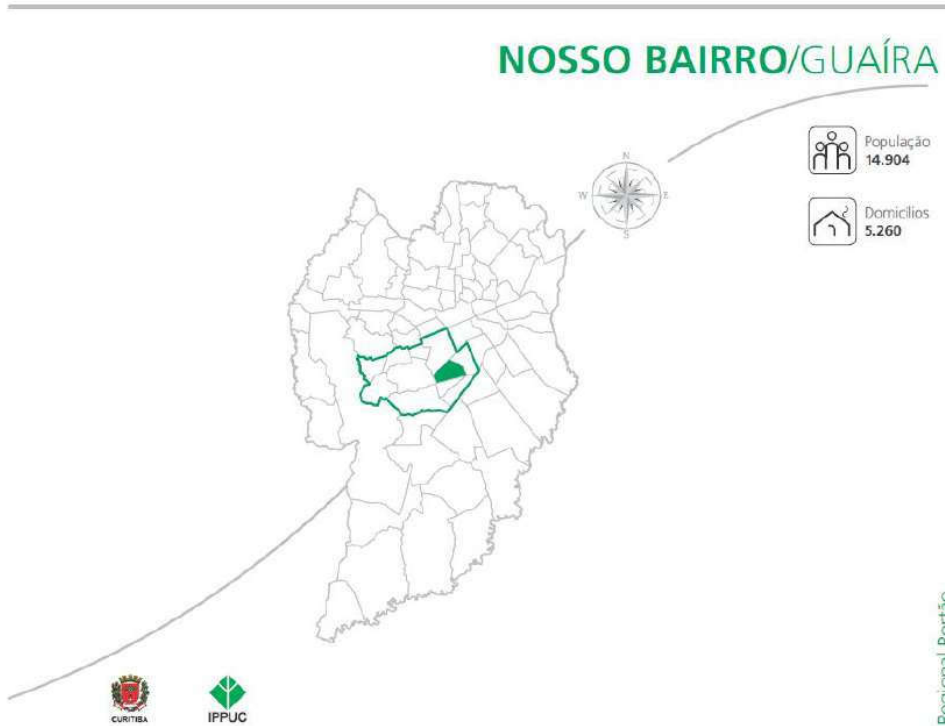
Guaíra	
<u>Subprefeitura</u>	<u>Fazendinha-Portão</u>
<u>Área</u>	2,32 <u>km²</u>
<u>População</u>	14.268 hab.





HelcioKronberg

Densidade	61,45 hab/km ²
Bairros Limitrofes	Água Verde , Fanny , Lindoia , Parolin e Portão .
Principais Vias	Avenida Presidente Kennedy Avenida Presidente Wenceslau Braz Avenida da República Rua Minas Gerais Rua Daisy Luci Bero Rua São Cristóvão Rua Sergipe Rua Augusto De Mari Rua Rio de Janeiro
Pontos de referência	Praça Bento Munhoz da Rocha Neto Sede Social do Paraná Clube Praça Ipiranga Marumby Expo Center



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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



HISTÓRICO

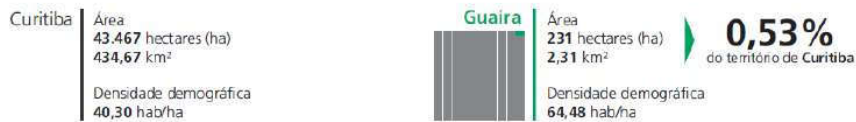
No início do século XX, a região era habitada por operários, lavradores e chacareiros. Com a chegada do casal Francisco e Bárbara Prochaska em 1927, o bairro começou a existir como comunidade, sendo então ambos considerados os fundadores da Vila Guaira. O casal era muito religioso e ensinava a catequese para as crianças. Em 1958, foi fundada a Paróquia de São Cristóvão, considerado o padroeiro dos motoristas, onde todos os anos, na data do padroeiro (25 de julho), é organizada uma grande festa com procissão motorizada. Uma característica única deste bairro é o nome de suas ruas que homenageiam os estados brasileiros tais como: Rio Grande do Sul, Paraíba, São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Santa Catarina, entre outros. A Vila Guaira, desde 1975, já não tem mais a palavra "Vila" no nome, mas muitos ainda a chamam de Vila Guaira.



Paróquia de São Cristóvão / Foto: Lucilia Guimarães

NOSSO BAIRRO/GUAÍRA

ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010. Elaborado: IPPUC - Banco de Dados

DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento



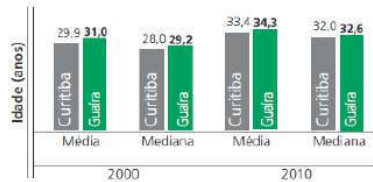
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010. Elaborado: IPPUC - Banco de Dados

NOSSO BAIRRO/GUAÍRA

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



Idade média e mediana da população



Fonte: IBGE - Censo de 2000 e 2010
 Elaboração: PROJUDI - Banco de Dados
 Nota: Idade média e mediana (idade atual) do censo Demográfico realizado pelo IBGE em 2000 e 2010

População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: PROJUDI - Banco de Dados

NOSSO BAIRRO/GUAIRÁ

Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

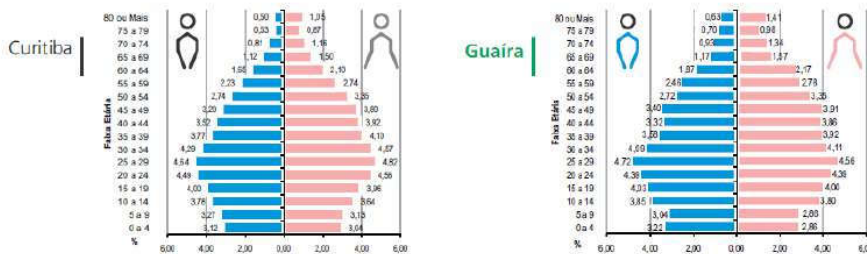
Localidade	População Dependente		Total	População em Idade Ativa		Razão de Dependência		Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais		15 a 64 anos	Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Guairá	2.295	1.302	4.227	10.677	27,40	12,19	39,59	44,51

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: PROJUDI - Banco de Dados

Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).

Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: PROJUDI - Banco de Dados

NOSSO BAIRRO/GUAIRÁ

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



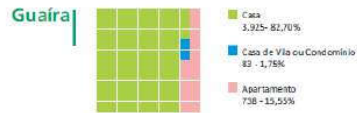
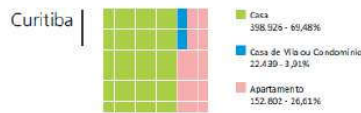
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Bairro de Guaira

Áreas de ocupação irregular

Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Guaira	2	580	2.233	2	444	1.709	1

Fonte: CEMAB e IPRUC 2006, 2009 e 2010
Elaboração: IPRUC - Bairro de Guaira

Domicílios² segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Bairro de Guaira

¹ domicílios particulares e coletivos, ocupados ou não.
² domicílios particulares permanentemente ocupados.

NOSSO BAIRRO/GUAIRA

Déficit habitacional³



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2001 (Município) e IPRUC, IPRUC, IPRUC, IPRUC, IPRUC - METRODADA
Elaboração: IPRUC - Bairro de Guaira

INFRAESTRUTURA

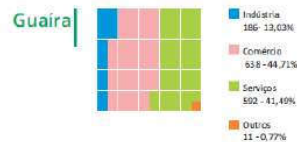
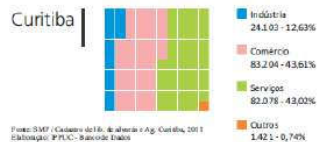
Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

Infraestrutura	Curitiba	Guaira
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,66	98,93
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	97,31
% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	96,61
Esgotamento sanitário		
% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	1,39
% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	1,94

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Bairro de Guaira

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica



Fonte: SIMP / Cadastro de Est. de Atividade e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPRUC - Bairro de Guaira

³ necessidade de reposição de domicílios precários e atendimento da demanda não colada (partes, 2004)

NOSSO BAIRRO/GUAIRA

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3

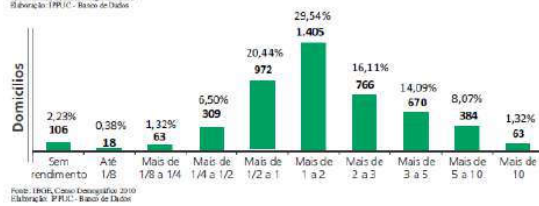


RENDA
Domicílios⁴ por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos⁵ (SM)

Curitiba



Guaira



Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Guaira	3.258,40	2.310,00	1.191,34	700,00

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Bairro de Dados

⁴ domicílios particulares permanentes.
⁵ salário mínimo utilizado R\$ 510,00.



EDUCAÇÃO
Alfabetização

Curitiba



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

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPRUC - Bairro de Dados

Guaira



96,79% Taxa de alfabetização das pessoas com 5 ou mais anos de idade
98,09% Taxa de alfabetização das pessoas com 10 ou mais anos de idade

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

IDEB observado em 2011	Curitiba	Guaira
Menor IDEB	4,7	-- ⁴
Maior IDEB	7,3	-- ⁴

Fonte: MEC/INEP, SAEB - Censo Escolar - IPRUC, 2011
Elaboração: IPRUC - Bairro de Dados

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

Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Guaira	Curitiba	Guaira	Curitiba	Guaira
Menor taxa	0,5	15,0	11,0	-- ⁴	0,5	15,0
Maior taxa	15,2	15,0	24,6	-- ⁴	16,0	15,0

Fonte: MEC/INEP, SAEB - Censo Escolar - IPRUC, 2011
Elaboração: IPRUC - Bairro de Dados





TRÂNSITO

Habitantes por veículo

Curitiba |  1,46 habitantes por veículo

Guaira |  1,70 habitantes por veículo

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

Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Guaira	6.258	1.157	42	185	899	230	2	8.773

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

* bairro não possui escola municipal ou esta(não participaram) da medição

NOSSO BAIRRO/GUAIRA

ÁREAS VERDES

Curitiba |  101,60 milhões m²
58 m² por habitante
23,51% da área de Curitiba
5 RPPNM⁷

Fonte: SPMMA, Programa Praças, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Guaira |  253,03 mil m²
16,98 m² por habitante
10,90 % da área do bairro
0,25% das áreas verdes de Curitiba

Áreas verdes públicas

Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eticos de Animação	Jardinetes	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	1.064
Guaira	—	—	1	3	—	—	—	—	2	6

Fonte: SPMMA, Programa Praças, 2012
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

⁷ Reserva Particular, Patrimônio Natural Municipal

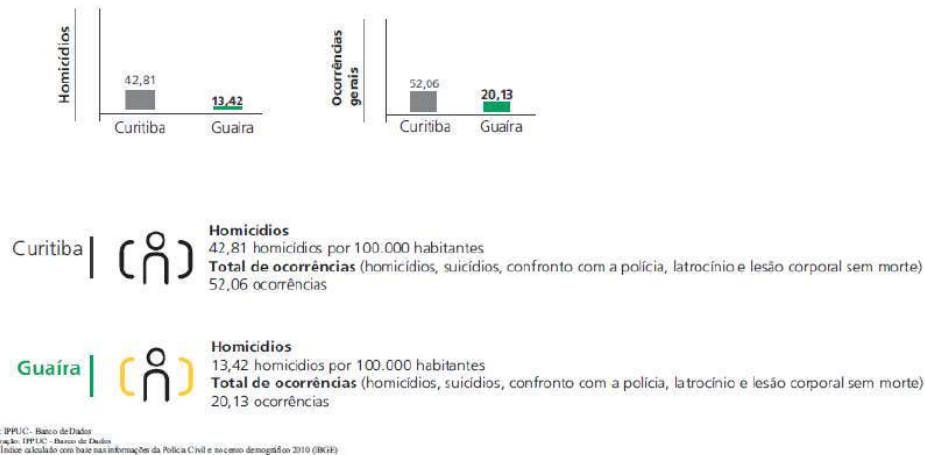
NOSSO BAIRRO/GUAIRA





SEGURANÇA

Ocorrências registradas em 2010



NOSSO BAIRRO/GUAÍRA

5 OBJETIVO

Determinação do valor de venda de mercado e de liquidação forçada do bem.

Valor de mercado: O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em mercado de conferência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- A) Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- B) Inexistência de influências externas; Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um





valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

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 ° 124-A, da Planta Vila Guaira, correspondente a indicação fiscal 61-091-07-000, medindo 11,00m de frente para a Rua Alagoas, confrontando no lado direito com propriedade de Euzébio S. da Mota, onde mede 32,00m, no lado esquerdo confronta com propriedade de Jovino Becker, onde mede 32,00m e nos fundos mede 11,00m, confronta com propriedade de Armando da Cunha Tramujas, com a área total de 352,00 m².”

6.2 Situação

Os imóveis encontram-se ocupados, sendo que não foi possível fazer a avaliação interna em função da ausência do morador na Benfeitoria 1 (residencial), bem como na Benfeitoria 2 (comercial), atualmente ocupada por uma borracharia na parte dos fundos, e uma barbearia no andar superior.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitoria

Conforme visita técnica realizada no dia 17/10/2019, não foi possível fazer a avaliação interna dos imóveis, pois ambos não tinham ninguém.

Benfeitoria 1 - Residência em alvenaria, com 2 pavimentos, localizada nos fundos do terreno, com área aproximada de 120,00 m².

Benfeitoria 2 – Comercial em alvenaria com 2 andares, parte inferior, onde funciona uma borracharia com área aproximada de 15,00 m² e andar superior, com área aproximada de 35,00 m², onde funciona uma barbearia, totalizando 50,00 m².





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- A. **Liquidez:** Regular/Bom
- B. **Desempenho de mercado:** Regular/Bom
- C. **Absorção pelo mercado:** Regular/Bom

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 12 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.

Com a finalidade de obter o valor final da avaliação aplicou-se o **Método Evolutivo** que consiste na soma do valor final do terreno e da benfeitoria (Comparativo de Dados de Mercado + Benfeitorias).

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

➤ Fatores de Homogeneização:

F1 - Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

F2 - Área: Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$ Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.2 Método de Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, para identificar o custo de reedição de benfeitorias, ou custo de reprodução, levando em consideração o valor de CUB (Custo unitário Básico) de construção segundo o Sinduscon-PR.

Valor final da benfeitoria = valor calculado pelo CUB * Fator situação

Fator situação: Utilizado para a metragem de área construída que não está averbada na matrícula. Cabe ao arrematante a regularização da documentação = 0,95.





8.3 Valor final do Imóvel de venda forçada (VF)

Valor do Imóvel (VF) = (Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias) * F3

F3 - Fator Oferta/Comercialização: 0,75

F3 = 100% - (FV+FA)

Onde: FV = Fator venda forçada* = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

FA = Fator Aluguel** = 3 %

$$\frac{0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6}{\text{Valor do imóvel}}$$

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

9 PESQUISA DE VALORES

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas pela região, e os valores de cotações similares são apresentados na tabela abaixo, sendo relacionados os valores colocados dos fatores de homogeneização, para realização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Amostras							
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Oferta	Valor homogeneizado
				F1	F2	F3	
1	R\$ 550.000,00	700,00	R\$ 785,71	1,00	1,09	0,75	R\$ 642,32
2	R\$ 450.000,00	637,00	R\$ 706,44	0,95	1,08	0,75	R\$ 543,60
3	R\$ 450.000,00	455,00	R\$ 989,01	0,95	1,07	0,75	R\$ 754,00
4	R\$ 585.000,00	585,00	R\$ 1.000,00	0,90	1,06	0,75	R\$ 715,50
5	R\$ 519.000,00	455,00	R\$ 1.140,66	0,90	1,07	0,75	R\$ 823,84
MÉDIA			R\$ 924,36				R\$ 695,85





10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

10.1 Valor de mercado:

R\$ 445.234,65 (Quatrocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)

10.1.1 Valor do terreno

Valor final do terreno: **R\$ 326.585,60** (Trezentos e vinte e seis mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e sessenta centavos).

10.1.2 Valor da Benfeitoria 1 – Residencial

Valor final da benfeitoria: **R\$ 48.933,15** (Quarenta e oito mil, novecentos e trinta e três reais e quinze centavos).

10.1.3 Valor da Benfeitoria 2 – Comercial

Valor final da benfeitoria: **R\$ 69.715,90** (Sessenta e nove mil, setecentos e quinze reais e noventa centavos).

10.2 Valor Final do Imóvel de venda forçada (VF)

F3 = 0,75

Conforme o estudo, o valor de venda forçada do imóvel é de:

R\$ 333.925,99

(Trezentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e cinco reais e noventa e nove centavos)

Valor arredondado do VF do Imóvel é:

R\$ 334.000,00

(Trezentos e trinta e quatro mil reais)





11 ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 17 (dezessete) páginas escritas só de um lado e mais 6 anexos.

ANEXO I – Pesquisa de Mercado de terrenos;

ANEXO II – Localização Google Earth – Imóvel em estudo e cotações de mercado;

ANEXO III – Memória de Cálculo;

ANEXO IV – Fotos do imóvel;

ANEXO V - Croqui da Prefeitura;

ANEXO VI – Documentos do imóvel.

Local e Data

Curitiba, 18 de outubro de 2019.

Responsável legal da empresa

Helcio Kronberg



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Alagoas, 2904

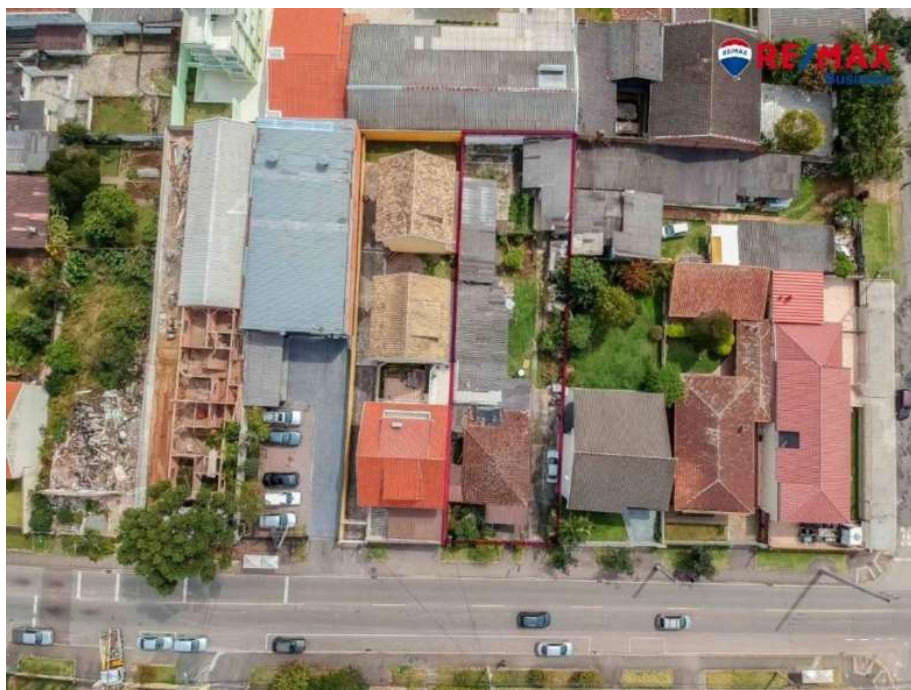
VALOR: R\$ 550.000,00

ÁREA: 700,00 m²

R\$/m²: R\$ 785,71

DESCRIÇÃO: Terreno medindo 14,00 metros de frente por 50,00 metros de fundos.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-guaira-curitiba-2945711060.html>





COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Paraíba

VALOR: R\$ 450.000,00

ÁREA: 637,00 m²

R\$/m²: R\$ 706,44

DESCRIÇÃO: Amplo terreno ZR3 com 14 metros de frente por 45,50 metros de fundos, totalizando 637 m² em localização privilegiada no bairro Vila Guairá, atrás do Paraná Clube, próximo à shopping, mercados, hospitais, maternidades, farmácias e faculdades, e toda infra estrutura que o bairro oferece.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-quaira-2939375095.html>





COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Paraíba 3140

VALOR: R\$ 450.00,00

ÁREA: 455,00 m²

R\$/m²: R\$ 979,01

DESCRIÇÃO: Terreno amplo de 455 m² situado no Bairro Guaíra Terreno com 455m² localizado no bairro Guaíra, próximo a Av. Presidente Kennedy. Terreno com uma casa meia água nos fundos e na frente um ponto de comércio

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-guaira-2944494065.html>





COTAÇÃO 4

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Augusto de Mari 2840

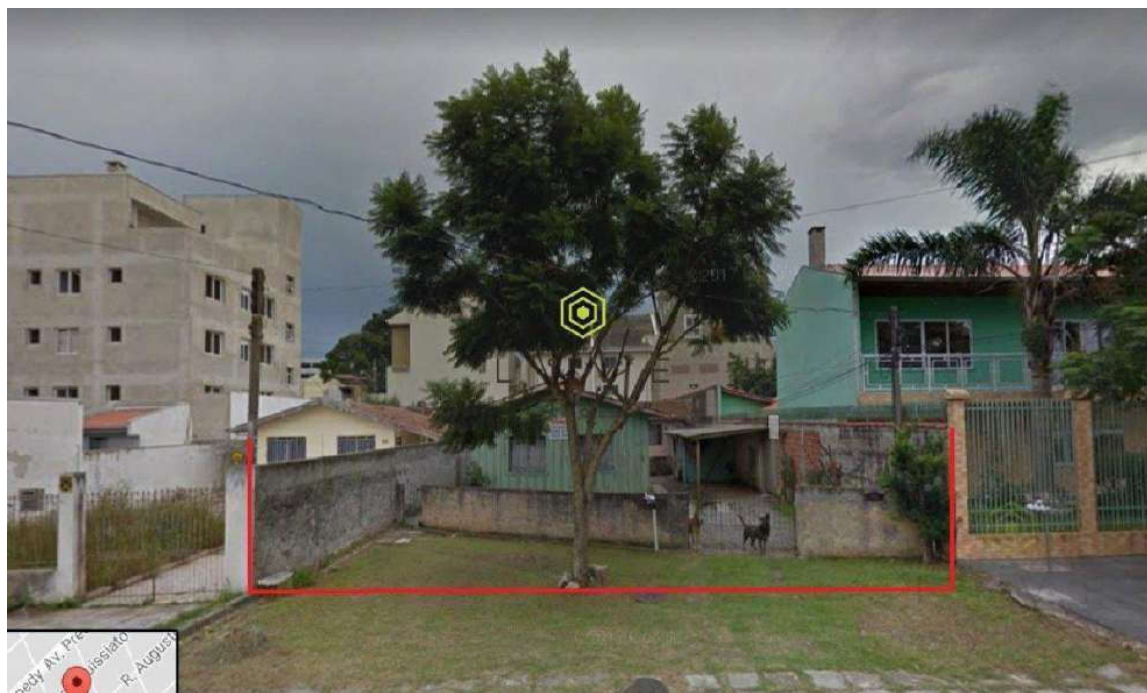
VALOR: R\$ 585.000,00

ÁREA: 585,00 m²

R\$/m²: R\$ 1.000,00

DESCRIÇÃO: Zoneamento: ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 com testada de 13mts por 44 de comprimento.

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-585-m-sup2--por-r\\$585.000-quaira-2939933362.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-585-m-sup2--por-r$585.000-quaira-2939933362.html)





COTAÇÃO 5

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Mato Grosso

VALOR: R\$ 519.000,00

ÁREA: 455,00 m²

R\$/m²: R\$ 1.140,66

DESCRIÇÃO: ZONEAMENTO ZR3, medindo 13x35.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr3-de-esquina-totalmente-plano!-2941471536.html>





ANEXO II

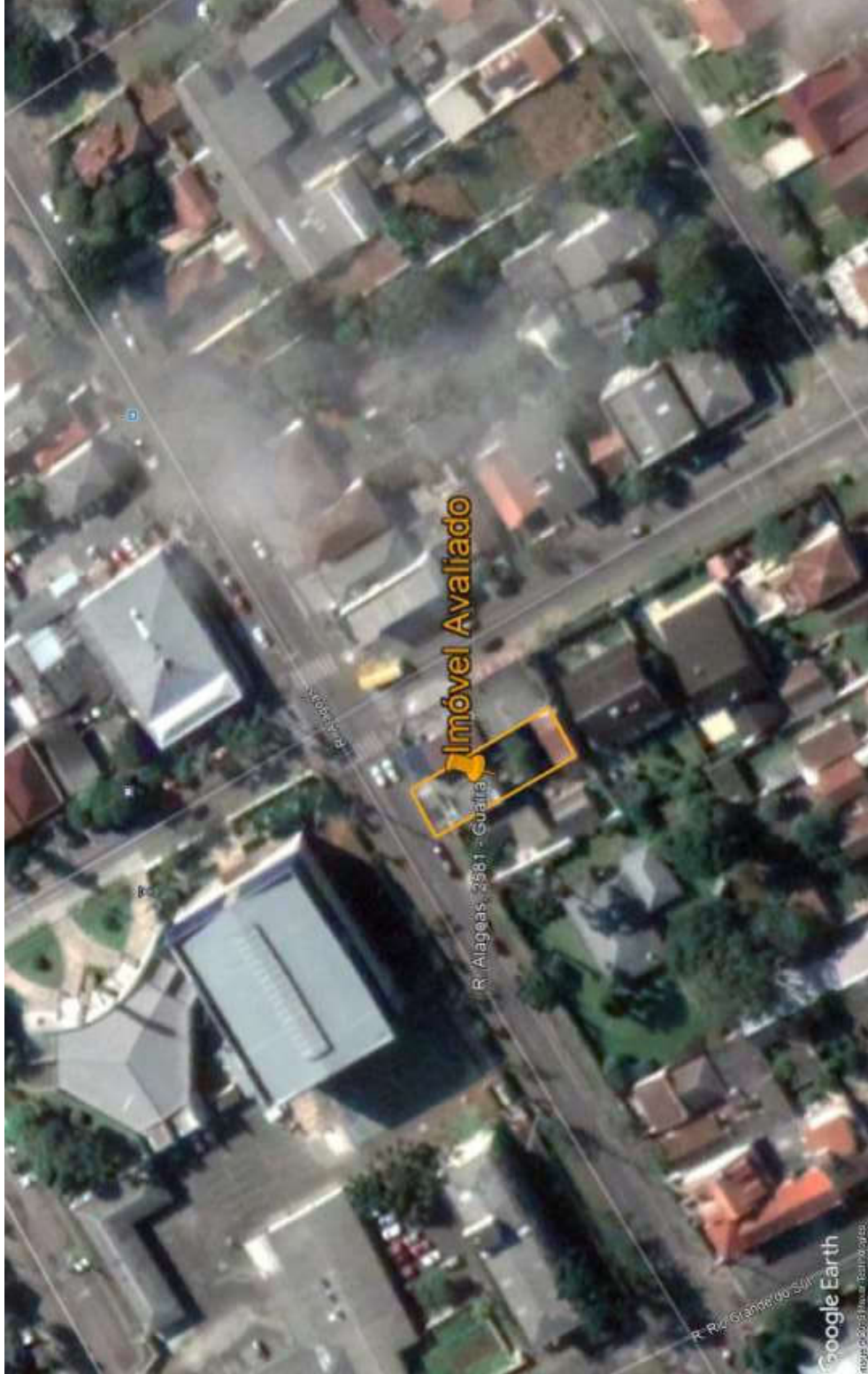
Localização Google

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





Google Earth – Imóvel em estudo



Rua: Padre Anchieta, 2540 OFFICE / Sala 401 / 4º andar - Bigorinho / Curitiba-PR

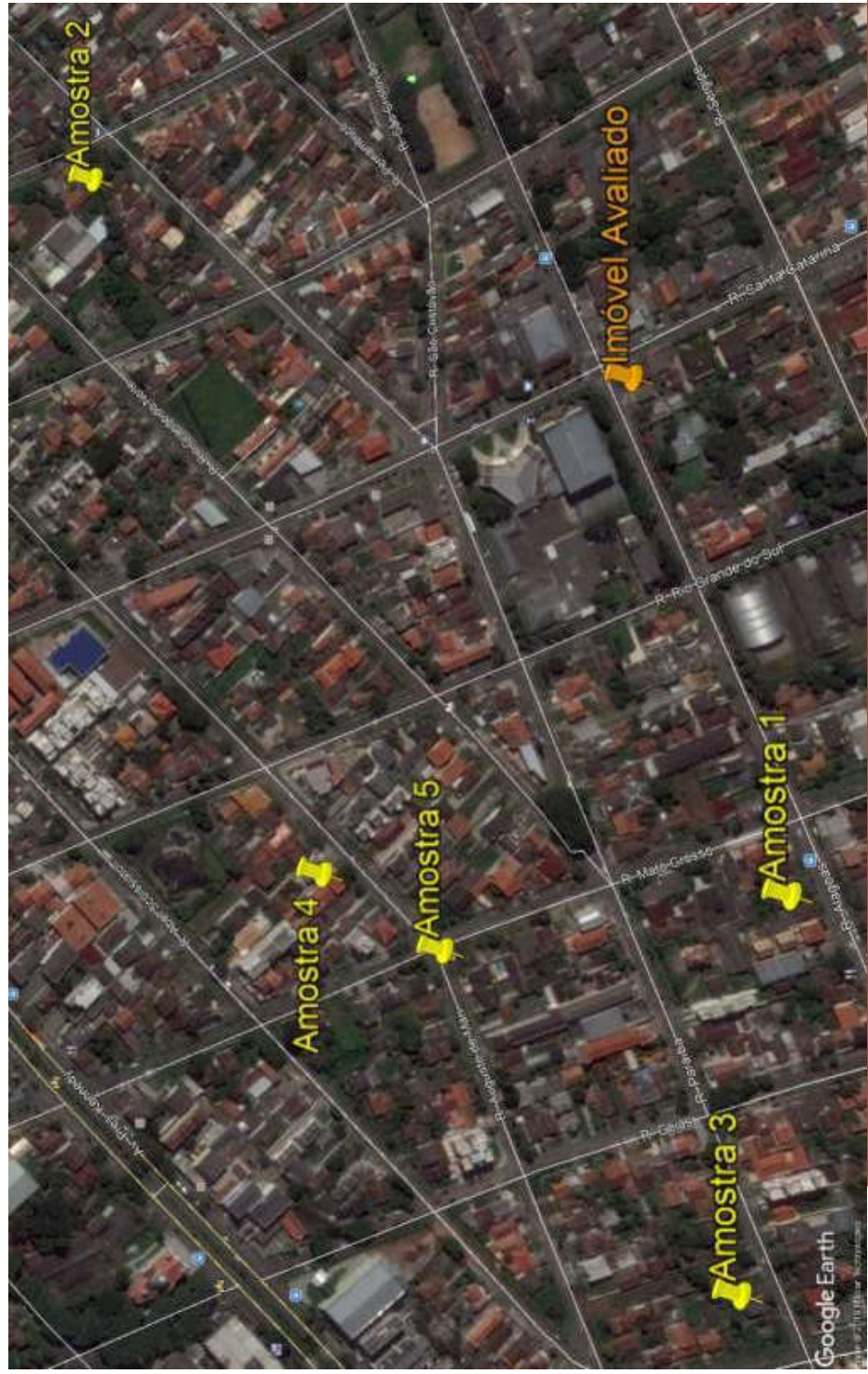
Fone: (041) 3233-1077

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3






Google Earth – Imóvel em estudo



Rua: Padre Anchieta, 2540 OFFICE / Sala 401 / 4º andar - Bigorriho / Curitiba-PR
Fone: (041) 3233-1077

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





ANEXO III

Memória de Cálculo

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



Helcio Kronberg

1/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** Matrícula 5.637**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** 20ª Vara Cível Curitiba**Lograd.:** Rua Alagoas**Nº:** 2581**Complemento:****Bairro:** Guaíra**Cidade:** Curitiba**Estado:** Paraná**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo:** $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	550.000,00	700,00	785,71	1,00	1,09	0,75	642,32
2	450.000,00	637,00	706,44	0,95	1,08	0,75	543,60
3	450.000,00	455,00	989,01	0,95	1,07	0,75	754,00
4	585.000,00	585,00	1.000,00	0,90	1,06	0,75	715,50
5	519.000,00	455,00	1.140,66	0,90	1,07	0,75	823,84

F1: Localização**F2:** Área**F3:** Oferta

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	543,60
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	823,84
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.479,26
Amplitude total (R\$/m2):	280,24
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	70,06
Média aritmética (R\$/m2):	695,85
Mediana (R\$/m2):	715,50
Desvio médio (R\$/m2):	82,312333
Desvio padrão (R\$/m2):	107,463348
Variância (R\$/m2) ^ 2:	11.548,371256

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 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4168

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1910

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 (%) = 15,44



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 622,18$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 695,85$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 769,53$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,59$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,59$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 591,47$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 695,85$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 800,23$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 352,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 695,85$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 244.939,20$$

duzentos e quarenta e quatro mil, novecentos e trinta e nove reais e vinte centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

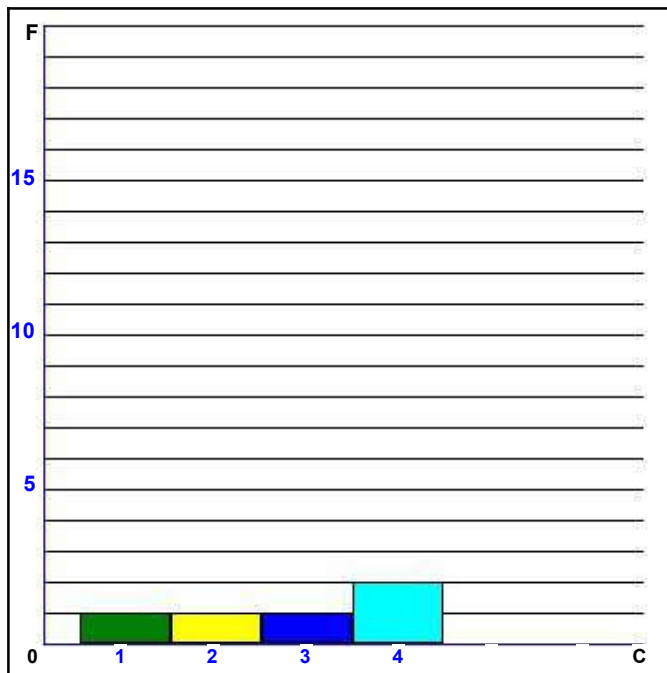
5/8

Helcio Kronberg

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: ————	Até	
1	543,60	613,66	1
2	613,66	683,72	1
3	683,72	753,78	1
4	753,78	823,84	2

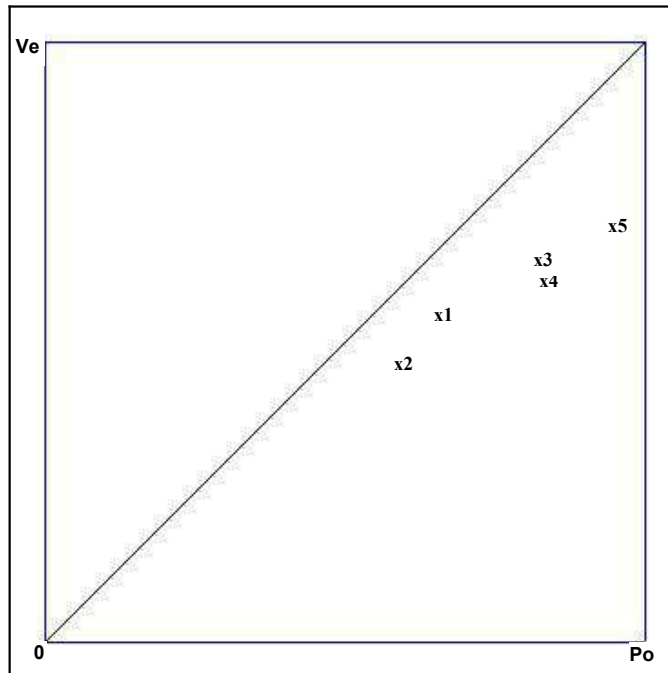


6/8

Helcio Kronberg

Avalurb 5.0 - 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 -	785,71	642,32	0,82
2 -	706,44	543,60	0,77
3 -	989,01	754,00	0,76
4 -	1.000,00	715,50	0,72
5 -	1.140,66	823,84	0,72

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3

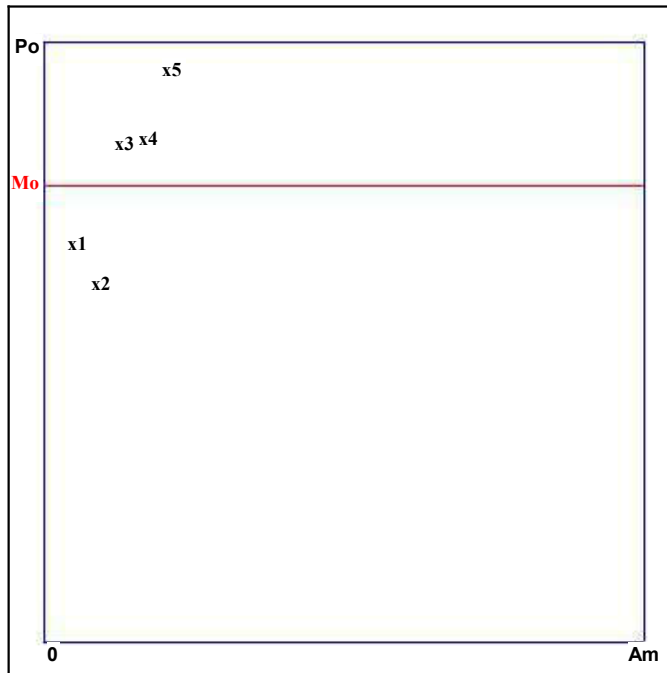


7/8

Helcio Kronberg

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 924,36

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	785,71	138,650	15,00
2 -	706,44	217,928	23,58
3 -	989,01	64,647	6,99
4 -	1.000,00	75,636	8,18
5 -	1.140,66	216,295	23,40

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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3

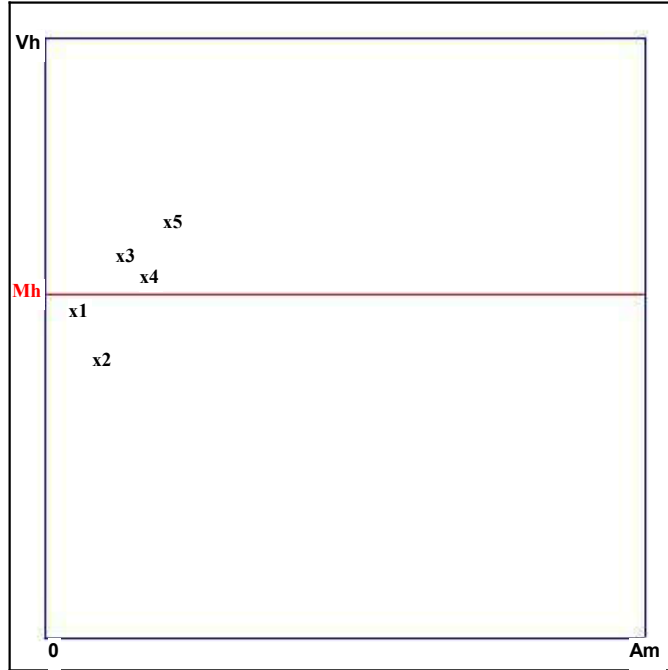


8/8

Helcio Kronberg

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 695,85

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	642,32	53,531	7,69
2 -	543,60	152,250	21,88
3 -	754,00	58,145	8,36
4 -	715,50	19,647	2,82
5 -	823,84	127,989	18,39

Data: // _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



Helcio Kronberg

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Ident:** Benfeitoria 1 - Res.**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** 20ª Vara Cível Curitiba**Lograd.:** Rua Alagoas**Nº:** 2581**Complemento:****Bairro:** Guaíra**Cidade:** Curitiba**Estado:** Paraná**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIAÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 40,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 80,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 81,30

Fator de depreciação (decimal): 0,1870

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon

Data de referência CUB: 17/10/2019

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 120,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.579,27

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 120,00**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

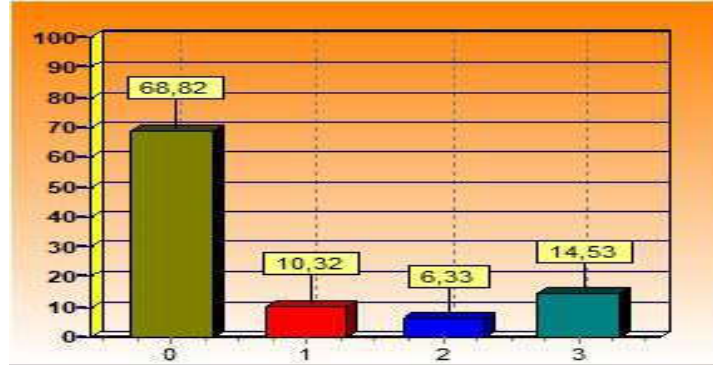
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 51.508,58

cinquenta e um mil, quinhentos e oito reais e cinquenta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: // _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3

Helcio Kronberg

1/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Ident:** Benfeitoria 2 - Com.**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** 20ª Vara Cível Curitiba**Lograd.:** Rua Alagoas**Nº:** 2581**Complemento:****Bairro:** Guaíra**Cidade:** Curitiba**Estado:** Paraná**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIAÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 3,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 6,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 35,32

Fator de depreciação (decimal): 0,6468

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon

Data de referência CUB: 17/10/2019

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 50,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.561,67

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 50,00**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

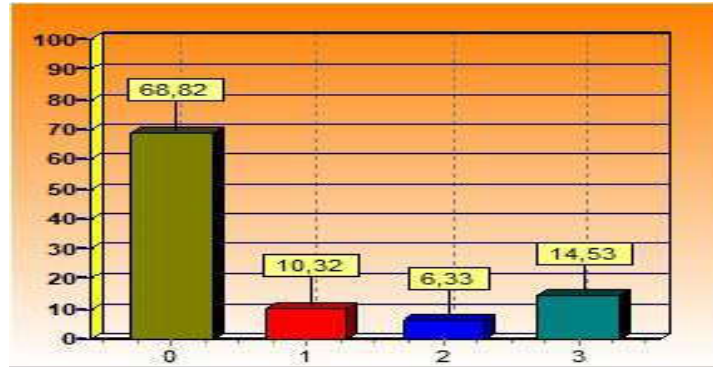
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 73.385,16

setenta e três mil, trezentos e oitenta e cinco reais e dezesseis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



ANEXO IV

Fotos do Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





Fotos do imóvel:



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





ANEXO V

Croqui Prefeitura

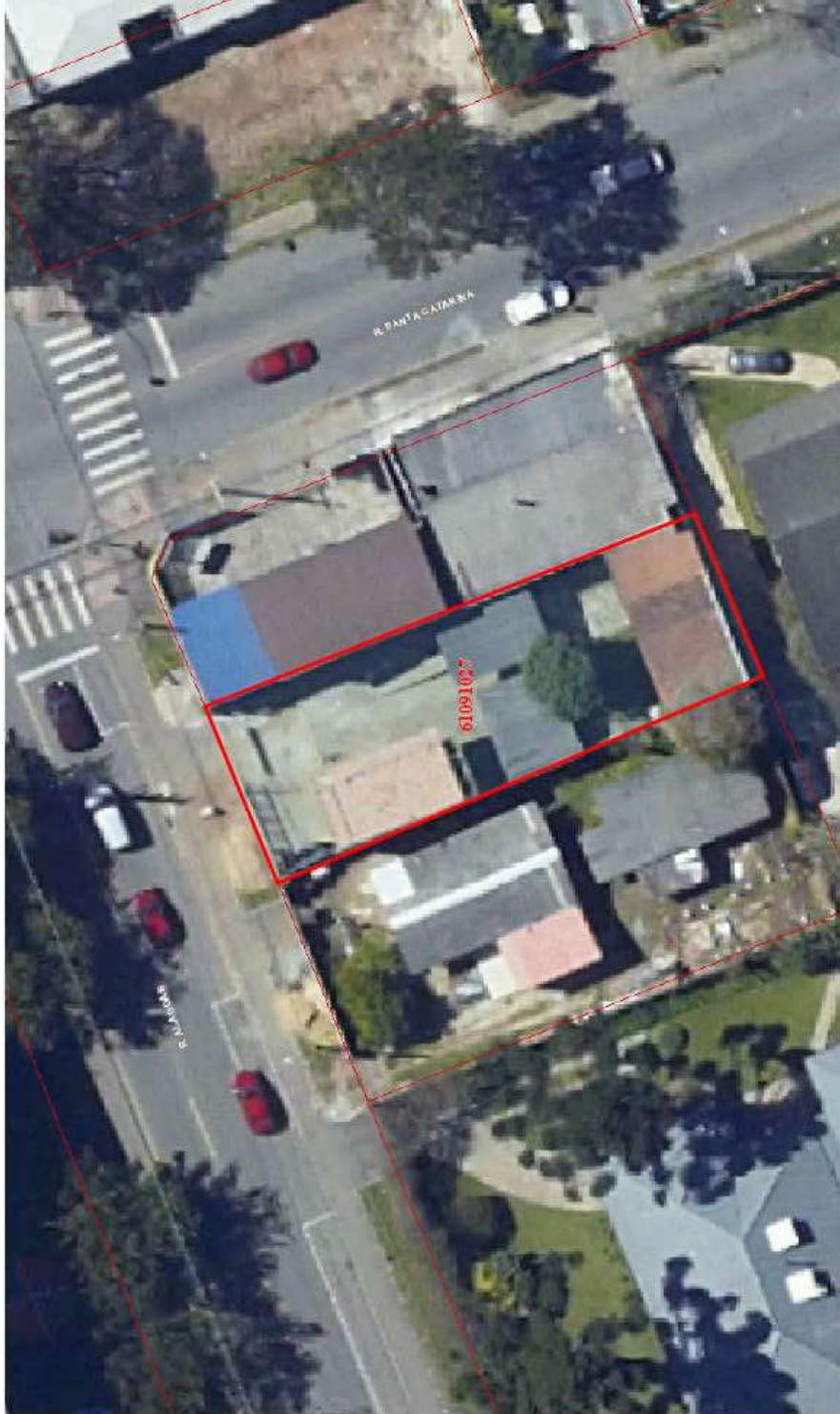
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





Croqui Prefeitura:

Mapa Cadastral
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC
Prefeitura Municipal de Curitiba



Ortofotografia: COPEL - agosto/2012

Padre Anchieta, 2540 OFFICE / Sala 401 / 4º andar - Bigorrihlo / Curitiba-PR

Fone: (041) 3233-1077



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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



Padre Anchieta, 2540 OFFICE / Sala 401 / 4º andar - Bigorrihlo / Curitiba-PR
Fone: (041) 3233-1077



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: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3



ANEXO VI

Documentos do Imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTFD RL39M MQ4GW MLBF3





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 26.0.0085.0446.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 61.091.027	Nº da Consulta / Ano 381935/2019
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: GUAÍRA Quadrícula: N-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ALAGOAS** Sistema Viário: **COLETORA 2**
 Cód. do Logradouro: S221 Tipo: Principal Nº Predial: 2581 Testada (m): 10,00
 Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **COLETORA 2**

* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais
 HABITAÇÃO COLETIVA.
 HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2.
 HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.
 TOLERADO HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE ATENDIDA A DENSIDADE MÁXIMA.
 PARA MAIS DE 20 HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE OU MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais
 COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 400,00 M2.
 COMUNITÁRIO 1 E 2 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 2000,00 M2.
 COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1, ATENDIDA A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA (OBS.2).

Usos Tolerados

.....

Usos Permissíveis

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA 2000,00 M2.
 COMUNITÁRIO 1 E 2 COM ÁREA CONSTRUÍDA ACIMA DE 2000,00 M2.
 INDÚSTRIA TIPO 1 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 400,00 M2.
 (OBSERVAÇÃO 2).

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coefficiente de Aproveitamento
1,0.

Taxa de Ocupação
50%.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
26.0.0085.0446.00-4	-	61.091.027	381935/2019

Taxa de Permeabilidade
25%.

Densidade máxima
80 HABITAÇÕES /HA, PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE,
SENDO ADMITIDO 3 HABITAÇÕES EM LOTES DE 360,00 M2.

Altura Máxima
03 PAVIMENTOS PARA USO RESIDENCIAL.
02 PAVIMENTOS PARA USO COMERCIAL.
ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.

Recuo Frontal
5,00 M.
10,00 M PARA OS USOS COMUNITÁRIOS.

Afastamento das Divisas
FACULTADO ATÉ 02 PAVIMENTOS.
PARA O TERCEIRO PAVIMENTO MÍNIMO DE 2,00 M.
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

Estacionamento
OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Recreação
OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

- 1 - Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 2 de até a metade da quadra e limitados em 60m (sessenta metros) contados a partir do alinhamento predial.
- 2 - Independente do porte estabelecido para as atividades comunitárias, comerciais, de prestação de serviços e industriais, deverá ser respeitado o coeficiente 1.
- 3 - Observar o contido na lei 9803/2.000, que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo.
- 4 - Em caso de aquisição de potencial construtivo de acordo com a lei 9802/2.000 e decreto 196/2.000, os usos permitidos e parâmetros construtivos serão os seguintes:
 - Usos: Habitação coletiva e habitação transitória 1.
 - Coeficiente de aproveitamento: 1,5.
 - Altura máxima: 4 pavimentos.
 - Afastamento das divisas: Até 2 pavimentos facultado.
Acima de 2 pavimentos H/6 atendido o mínimo de 2,50 m.
 - Atender demais parâmetros desta consulta amarela.
- 5 - O licenciamento das atividades comerciais, de prestação de serviços e comunitárias, com porte superior à 5.000,00 m², dependerá da elaboração de Relatório Ambiental Prévio - RAP, nas condições estabelecidas no decreto 838/97.

Informações Complementares

Código	Observações
0	MAIS DE UMA INFORMACAO
90	QUANTO AO CARATER NAO RESI- DENCIAL DAS DUAS UNIDADES
216	NRU21FZ PROCESSO 34-002932/2015 NOT 93972 DE 03/06/2015 PARA EXECUTAR VEDAÇÃO DA ABERTURA NA DIVISA EM CUMPRIMENTO AO ARTIGO 157 DA LEI 11095/2004
	49096/08 NRUZF- NOTIF. 48125 (14/04/2008) COMERCIO IRREGULAR (BORRACHARIA)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 26.0.0085.0446.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 61.091.027	Nº da Consulta / Ano 381935/2019
---	--------------	---------------------------------------	--

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	<p>Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR.</p> <p>Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.</p> <p>Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arguimentos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.</p>	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 098110A	Número Novo: 133861	Finalidade: Construção	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 262,43	Área Total (m²): 262,43	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00019-	Nº Quadra	Nº Lote 124A	Protocolo 01-001907/2003
Nome da Planta: VILA GUAIRA			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação	Diâmetro da Tubulação	Água Corrente
Lote não Atingido		NÃO		NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.				

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 26.0.0085.0446.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 61.091.027	Nº da Consulta / Ano 381935/2019
---	--------------	---------------------------------------	--

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Residencial

Área do Terreno: 347,00 m²Área Total Construída: 101,50 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000 Residencial	1975	60,00 m ²
0001 Residencial	1979	41,50 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S221	C ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 16/10/2019
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.
- » Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.
- » Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.