



LAUDO DE AVALIAÇÃO

21
ANOS
LEILÕES

K
KRONBERG
LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.685 - 11/2023

APARTAMENTO Nº 416 DO CONDOMÍNIO PORTAL DE
CAMBORIÚ COM ÁREA DE 47,4396M² + VAGA DE GARAGEM
ROTATIVA – PIONEIROS – BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

AUTOS: 0000035-66.1988.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	13

ANEXOS:

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

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Apartamento nº 416 do Condomínio Portal de Camboriú, com área de 47,4396m² e uma vaga de garagem descoberta rotativa, localizado na Rua Antônio Bittencourt, 225 – Pioneiros – Balneário Camboriú/SC, conforme matrícula 15.385 – Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2023

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 359.000,00

(Trezentos e cinquenta e nove mil reais)

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú/SC.

O avaliador esteve no local no dia 13/11/2023 e foi recebido pela Sra. Maria Albany.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 416, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Vale do Itajaí do Condomínio Portal de Camboriú, com área de 47,4396m² e uma vaga de garagem descoberta rotativa, localizado na Rua Antônio Bittencourt, 225 – Pioneiros – Balneário Camboriú/SC.

Matrícula 15.385 – Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Cadastro: 32.881

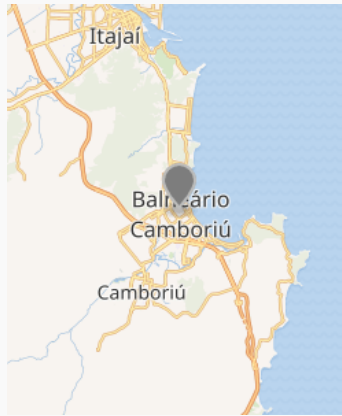
Inscrição Imobiliária: 01.02.012.0149.001

Localização: Latitude: -26.969811° / Longitude: -48.638203°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Balneário Camboriú é um município brasileiro no litoral do estado de Santa Catarina, Região Sul do país. Pertence à Região Metropolitana da Foz do Rio Itajaí e encontra-se a cerca de 80 km da capital estadual, Florianópolis.

Balneário Camboriú	
Município do Brasil	
Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
Lema	Hino
	<i>Balneário Camboriú, capital catarinense do turismo</i>
Apelido(s)	"BC" "Balneário" "Camboriú"
Gentílico	<i>balneocamboriuense</i> ^{[1][2]}
Localização	
	
Balneário Camboriú Localização de Balneário Camboriú no Brasil	



Wikimedia | © OpenStreetMap
Mapa de Balneário Camboriú

Coordenadas	 26° 59' 27" S 48° 38' 06" O
País	Brasil
Unidade federativa	Santa Catarina
Região intermediária ^[3]	Blumenau
Região imediata ^[3]	Itajaí
Região metropolitana	Foz do Rio Itajaí
Municípios limítrofes	Camboriú, Itajaí e Itapema
Distância até a capital	80 km
História	
Fundação	26 de abril de 1849 (170 anos)^[4]
Aniversário	20 de julho de 1964 (55 anos)^[4]
Administração	
Prefeito(a)	Fabício Oliveira (PSB, 2017 – 2020)
Características geográficas	
Área total ^[2]	46,244 km²
População total (estatísticas IBGE/2018 ^[2])	138 732 hab.
Densidade	3 000 hab./km²
Clima	mesotérmico úmido com verões quentes (Cfa)
Altitude	2 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010 ^[5])	0,845 — muito alto
• Posição	BR: 4º; SC: 2º
PIB (IBGE/2016 ^[6])	R\$ 4 930 413,26 mil
PIB per capita (IBGE/2016 ^[6])	R\$ 37 429,03

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*

- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“A área ideal de 47,4396m² do terreno com a área de 11.687,96m², situado à Avenida do Estado, nesta cidade, sobre o qual se acha construído o Condomínio Portal de Camboriú, o Apartamento nº 416, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Vale do Itajaí, e uma vaga de garagem no estacionamento coletivo do referido condomínio, correspondentes a área ideal de terra acima citada, perfazendo as ditas unidades uma área total de 59,060m², com as demais características e dimensões constantes da planta de condomínio arquivada.”

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Descrição interna do apartamento

Apartamento originalmente com 1 quarto, sala, cozinha/lavanderia e um banheiro, em regular estado de conservação.

6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 359.095,34 (Trezentos e cinquenta e nove mil, noventa e cinco reais e trinta e quatro centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 359.000,00 (trezentos e cinquenta e nove mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 14 de novembro de 2023.

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO PESQUISA DE MERCADO

Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Bittencourt, 225 - Pioneiros

VALOR: R\$ 450.000,00

ÁREA: 50,00 m²

R\$/m²: R\$ 9.000,00

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pioneiros-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-50m2-venda-RS450000-id-2659036685/>



Cotação 02

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Bittencourt, 225 - Pioneiros

VALOR: R\$ 480.000,00

ÁREA: 49,00 m²

R\$/m²: R\$ 9.795,92

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-pioneiros-balneario-camboriu-direto-com-proprietario/863850711218728211>



Cotação 03

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Bittencourt, 225 - Pioneiros

VALOR: R\$ 320.000,00

ÁREA: 47,48 m²

R\$/m²: R\$ 6.739,68

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://comprar.newcore.com.br/imovel/apartamento-1-dormitorio-1-banheiro-1-vaga-59m2-pioneiros-balneario-camboriu-sc-cod-143370>

Apartamentos > SC > Balneário Camboriú > Pioneiros

cód: 143370

Apartamento no Condomínio Cond. Portal de Camboriú localizado na Rua Antônio Bittencourt - Pioneiros - Balneário Camboriú/SC

Pioneiros - Balneário Camboriú/SC

Compre seu Apartamento na Rua Antônio Bittencourt com 59m² 1 Dormitórios ✓ 0 Suítes ✓ 1 Vagas de garagem ✓ 1 Banheiros. Confira o Preço!

COMPARTILHAR:  

Valor: R\$ 320.000
Condomínio: R\$ 340,00

 59 m²  1 quarto  0 suítes  1 vaga  1 banheiro

Sobre o imóvel

Apartamento à venda em Balneário Camboriú Bairro Pioneirosem, excelente localização à 700m da praia central.
Apto contendo 01 dormitório, 01 sala, cozinha com armário planejado, área de serviço, banheiro com armário e box em vidro, sacada fechada, apartamento térreo, portaria 24 hrs, 04 blocos, 240 aps, contendo piscina, quadra poliesportiva, quadra de tênis, salão de festas, 01 vaga de estacionamento rotativa.

Características do imóvel

- Piscina
- Playground
- Quadra esportiva

Cotação 04

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Bittencourt, 225 - Pioneiros

VALOR: R\$ 790.000,00

ÁREA: 98,00 m²

R\$/m²: R\$ 8.061,22

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pioneiros-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-98m2-venda-RS790000-id-2650733903/>



Cotação 05

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Rua Miguel Matte 834 - Pioneiros

VALOR: R\$ 460.000,00

ÁREA: 65,00 m²

R\$/m²: R\$ 7.076,92

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-pioneiros-2983122818.html>





LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO APARTAMENTO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 15.385

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Antônio Bittencourt

Nº: 225

Complemento: 416

Bairro: Pioneiros

Cidade: Balneário Camboriú

Estado: Santa Catarina

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	450.000,00	50,00	9.000,00	1,00	1,01	0,90	8.181,00
2	480.000,00	49,00	9.795,92	1,00	1,01	0,90	8.904,49
3	320.000,00	47,48	6.739,68	1,00	1,00	0,90	6.065,71
4	790.000,00	98,00	8.061,22	1,00	1,09	0,90	7.908,06
5	460.000,00	65,00	7.076,92	1,02	1,04	0,90	6.756,48

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	6.065,71
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	8.904,49
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	37.815,74
Amplitude total (R\$/m2):	2.838,78
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	709,69
Média aritmética (R\$/m2):	7.563,15
Mediana (R\$/m2):	7.908,06
Desvio médio (R\$/m2):	921,642112
Desvio padrão (R\$/m2):	1.139,400307
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.298.233,059862

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.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 1,3142

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1772

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 (%) = 15,07

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 6.782,00$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 7.563,15$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 8.344,30$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,33$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,33$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 6.428,68$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 7.563,15$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 8.697,62$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 47,48$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 7.563,15$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 359.095,34$$

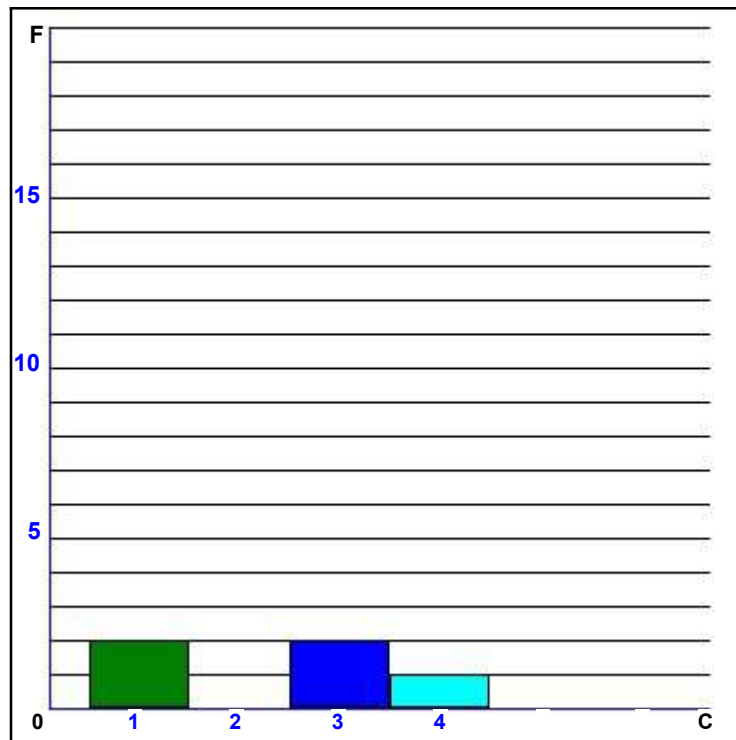
trezentos e cinquenta e nove mil, noventa e cinco reais e trinta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

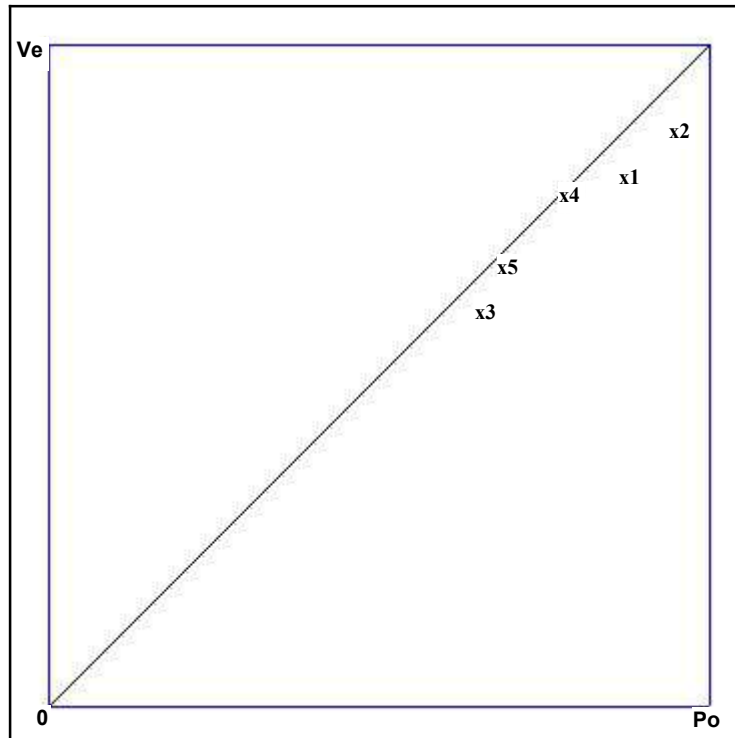
9) GRÁFICOS:

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

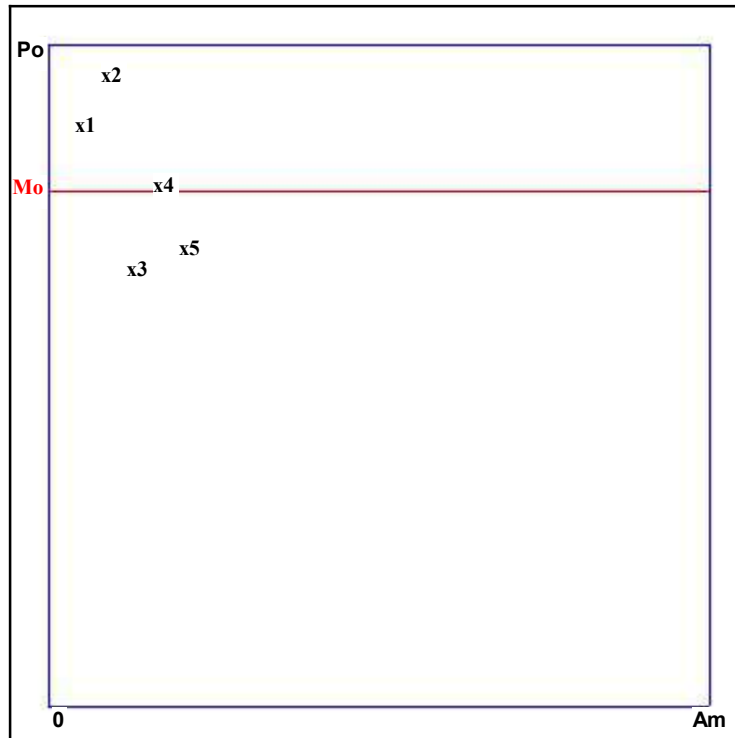


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	6.065,71	6.775,41	2
2	6.775,41	7.485,10	0
3	7.485,10	8.194,80	2
4	8.194,80	8.904,49	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	9.000,00	8.181,00	0,91
2 -	9.795,92	8.904,49	0,91
3 -	6.739,68	6.065,71	0,90
4 -	8.061,22	7.908,06	0,98
5 -	7.076,92	6.756,48	0,95

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

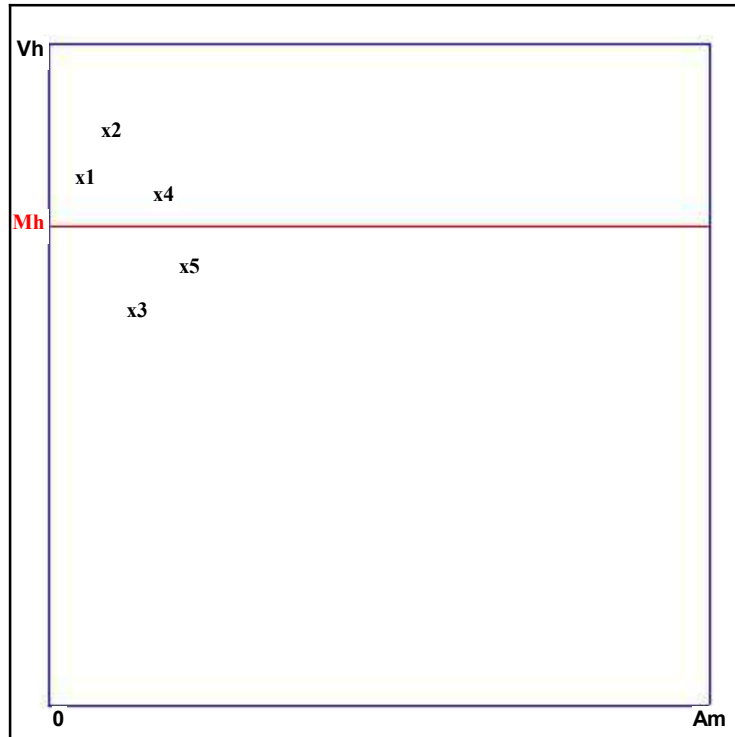
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 8.134,75

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m²) Do(R\$/m²) Do(%)

1 -	9.000,00	865,251	10,64
2 -	9.795,92	1.661,169	20,42
3 -	6.739,68	1.395,069	17,15
4 -	8.061,22	73,525	0,90
5 -	7.076,92	1.057,826	13,00

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

$$Mh = \text{Valor Médio (R\$/m}^2) = 7.563,15$$

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m²) Dh(R\$/m²) Dh(%)

1 -	8.181,00	617,851	8,17
2 -	8.904,49	1.341,341	17,74
3 -	6.065,71	1.497,437	19,80
4 -	7.908,06	344,913	4,56
5 -	6.756,48	806,669	10,67

Data: 14/11/2023

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO FOTOS

K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES





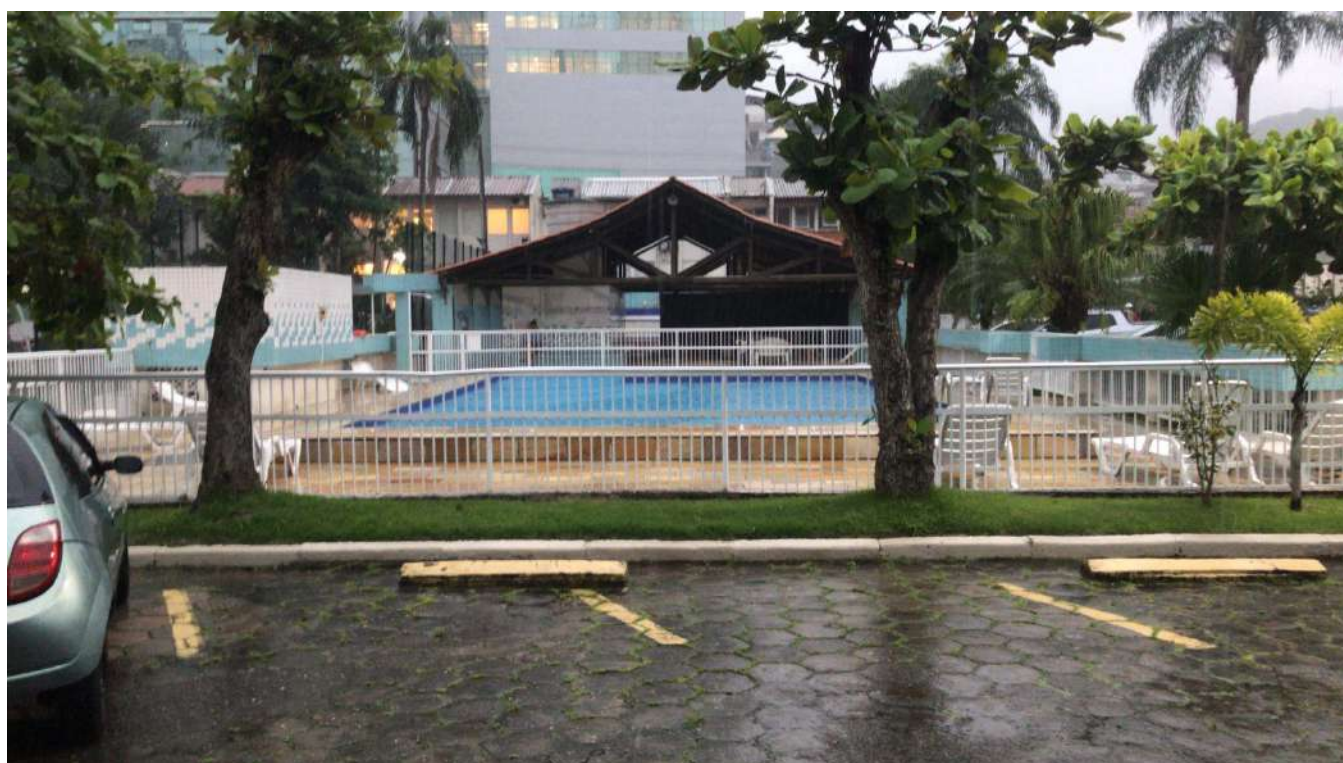
K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES





LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Croqui





LAUDO DE AVALIAÇÃO



ANEXO DOCUMENTOS DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - AZ

REGISTRO GERAL

Fls: 132

MATRÍCULA Nº 15385

02 de setembro de 1980

Imóvel: A ÁREA IDEAL de 47,4396m², do terreno com a área de 11.687,96m², situado à Avenida do Estado, nesta cidade, sobre o qual se acha construído o Condomínio Portal de Camboriú, o APARTAMENTO nº 416, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Vale do Itajaí-, e UMA VAGA DE GARAGEM no estacionamento coletivo do referido condomínio, correspondentes à área ideal de terra acima citada, perfazendo as ditas unidades uma área total de 59,0602m², com as demais características e dimensões constantes da planta de condomínio arquivada.-

Proprietária: EMPREENDIMIENTOS ITAIPU LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 83.101.428/0001-58.-

Procedência: Matrícula nº 11254, fls. 201 do livro nº 2-AL.-

R-1-15385-Prot.20181 - 02.09.80.- Transmitente: Empreendimentos Itaipú Ltda.- Adquirentes: ZDZISLAW KAZIMIERZ JANKOWSKI-, brasileiro naturalizado, contador e sua mulher MARIA ALBANY JANKOWSKI, do lar, brasileira, residentes e domiciliados em Guarapuava-PR, CPF nº 125.606.429-72.- COMPRA E VENDA COM HIPOTECA.- Contrato por instrumento particular de compra e venda com financiamento e pacto adjeto de hipoteca, datado de 30.06.80.- Valor: Cr\$717.154,74.- Dou fé o oficial.-

R-2-15385-Prot.20181 - 02.09.80.- Devedores: Zdzislaw Kazimierz Jankowski e sua mulher Maria Albany Jankowski.- Credora: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DE SANTA CATARINA -APESC, com sede em Florianópolis-SC, CGC nº 83.891.705/0001-73.- HIPOTECA.- Contrato particular acima especificado.- Valor: Cr\$546.640,00.- Resgate em 120 prestações mensais e consecutivas, com juros de 8,3% ao ano, vencendo-se a 1ª delas em 30.07.80, no valor de Cr\$8.967,16.- PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.- Sistema de Amortizações Constantes.- Plano de Equivalência Salarial.- As partes contratantes obrigam-se pelas demais condições e penas constantes do referido instrumento.- / Dou fé o oficial.-

AV-3-15385-Prot.21356 - 12.11.80.- Certifico que fica arquivada

da a 2ª via da CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL nº 769, série 80,- datada de 30.06.80.- Grau da hipoteca: 1ª.- Emitente e Favorecida: Associação de Poupança e Empréstimo de Santa Catarina - APESC.- Devedores: Zdzislaw Kazimierz Jankowski e sua mulher Maria Albany Jankowski.- Valor: Cr\$546.640,00.- Resgate na forma mencionada no R-2.- Dou fé
o oficial.-

AV-4-15385-Prot. 48251 - 10.05.85.-ENDOSSO.- Certifico que me foi apresentada a cédula hipotecária integral averbada sob o nº3, constando em seus campos 7.1 e 7.2 o 1º endosso, no qual é endossatário BAMERINDUS S/A CREDITO IMOBILIÁRIO, com sede em Curitiba-PR, CGC.nº76.659.101/0001-30, com as condições de total, datado de 30.03.84, sub-rogando-se os direitos creditícios respectivos.- Dou fé,
O Oficial.-

R.5-15385, 10 de Maio de 2007.

PENHORA: Auto de Penhora datado de 11.04.2007, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº 005.06.016260-5 da Vara da Fazenda Pública desta Comarca.-

Exequirente: MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ.-

Executado: ZDZISLAW KAZIMIERZ JANKOWSKI.-

Valor da Execução: R\$305,58.-

Objeto: O imóvel matriculado, avaliado em R\$50.000,00.-

PROTOCOLO: Nº 204074 de 19/04/2007. (SM) Emol.: NIHL.-

Luísa Steiner Schroeder - Registradora Substituta.-

AV.6-15385, 27 de Agosto de 2019.

CANCELAMENTO: Conforme ofício datado de 05.08.2019, emanado dos autos de Execução Fiscal nº 005.06.016260-5 da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú-SC, averba-se o cancelamento da penhora constante no R.5.-

PROTOCOLO: Nº 290.333 de 14/08/2019. (FD) Emolumentos: R\$109,05.-

Selo de fiscalização: FOI33487-SR0X R\$1,95.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto