PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.723 - 11/2023

IMÓVEL RURAL, DE MATRÍCULA N°7.959, COM ÁREA DE 7,36HA, COM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE RENASCENÇA/PR

AUTOS: 0006993-42.2007.8.16.0083

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077
www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*6*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*6*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*15*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*17*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*18*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*19*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*21*
10	*ENCERRAMENTO*	*21*

ANEXOS:

- Relatório Fotográfico
- Croqui de Localização
- Imóvel X Cotações
- Pesquisa de Mercado
- Memorial de Cálculo
- 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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel rural, de matrícula n°7.959, com área de 7,36ha, com benfeitorias, localizado no município de Renascença/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: janeiro de 2024

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.575.000,00

(um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil reais)

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, 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.

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método de 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.

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

Benfeitorias Não Reprodutivas: Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos próprios, mas são consideradas como necessárias para o êxito das explorações, como: casas, galpões, estábulos, cercas, drenagens e açudes.

Diagnóstico de mercado: O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação podem tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do 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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, cartas topográficas, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e da Prefeitura Municipal de Renascença/PR.

A visita técnica foi realizada no dia 08/12/2023. O avaliador foi recebido pelo Sr. Leandro Favero que não autorizou a entrada na propriedade.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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.

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural com benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Lote nº 25-A, da Gleba Esperança, localizado no município Renascença, comarca de Marmeleiro/PR.

Número da Matrícula: Nº 7.959 – Registro de Imóveis de Marmeleiro

Número INCRA: 722.062.010.936

Localização: Latitude: 26°12'59.85"S / Longitude: 53° 2'0.69"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras – MRT 2 é composto por 88 municípios, o qual abrange as regiões oeste e sudoeste do estado, é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, principalmente na porção oeste.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade na indústria alimentar e de fabricação de bebidas. Segundo dados extraídos de estudo do IPARDES (2017), as análises da atividade agropecuária deste Mercado de Terras mostram um certo predomínio da atividade pecuária em relação à atividade da agricultura, sendo mais notório em termos de valor bruto da produção, na porção sudoeste.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente a piscicultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto.

De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Na porção oeste há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

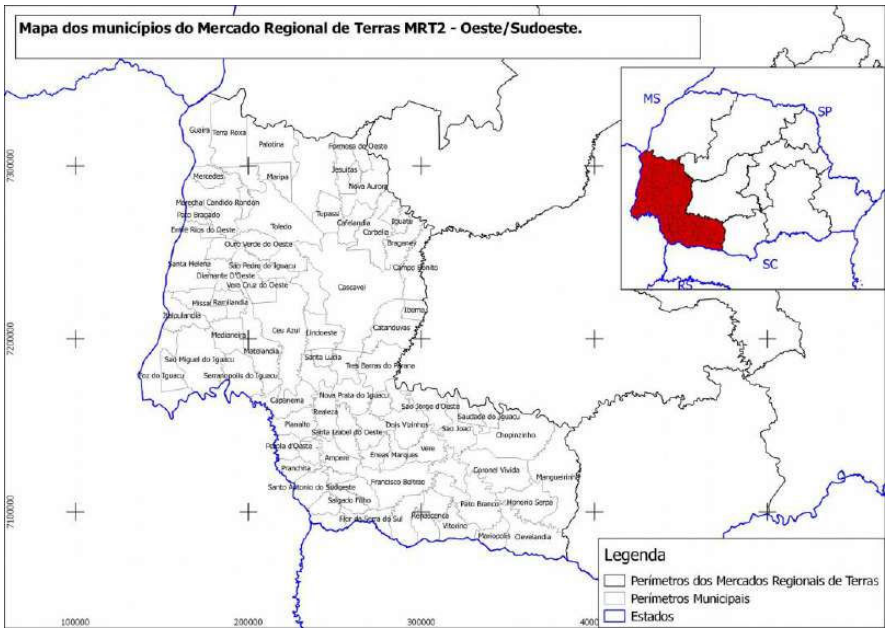
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo. Já na porção sudoeste há ocorrência de um pouco mais de áreas inaptas para a agricultura, motivada principalmente pelo relevo, devido à existência de áreas um pouco mais "dobradas". A região é composta por 3 tipos de solos, dentre eles Latossolo Vermelho, Nitossolo Vermelho e Neossolo Regolítico.

O MRT 2 está situado nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista. Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência do Parque Nacional do Iguaçu, importante unidade de conservação abrangendo vários municípios da região. Um indicador ambiental desfavorável é a grande quantidade de agrotóxicos consumida, ficando a média da região acima da média do estado.

Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas como o Salto de Caxias e o Salto de Osório e também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas nos rios Chopim e Vitorino.

Por fim, podemos afirmar que o sólido desenvolvimento vivenciado por este Mercado Regional está alicerçado, entre outros fatores, na qualidade do solo e no sistema de produção estruturado com base nas cooperativas agropecuárias.



4.2 Topografia

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

Em aspectos geomorfológicos, o Estado do Paraná possui a descrição de três táxons distintos, os quais distinguem Unidades Morfoestruturais, Unidades Morfoesculturais e Sub-unidades Morfoesculturais, respectivamente.

1º Taxon: Unidades Morfoestruturais – representadas pelo Cinturão Orogênico do Atlântico, pela Bacia Sedimentar do Paraná e pelas Bacias Sedimentares Cenozóicas e Depressões Tectônicas.

2º Taxon: Unidades Morfoesculturais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

3° Planalto

Situado a oeste da Escarpa da Esperança, denominado Planalto de Guarapuava, ocupa 2/3 da área do Estado. A altitude na Serra da Esperança chega a atingir 1250m, enquanto no vale do Rio Paraná, possui altitudes de apenas 100 metros.

É região onde se localizam os solos mais férteis do Estado do Paraná. O Terceiro Planalto é subdividido em 5 blocos:

Planalto de Cambará e São Jerônimo da Serra: Ocupa a parte nordeste do Estado do Paraná, entre os rios Tibagi, Paranapanema e Itararé. Suas altitudes variam entre 1.150 metros, na escarpa da Esperança, e 300 metros, no rio Paranapanema.

Planalto de Apucarana: Situa-se entre os rios Tibagi, Paranapanema, Ivaí e Paraná. Atinge altitudes de 1.125 metros na escarpa (serras do Cadeado e Bufadeira), declinando pra 290 metros ao atingir o rio Paranapanema. O mesmo acontece na direção oeste, quando atinge altitudes de 235 metros no rio Paraná.

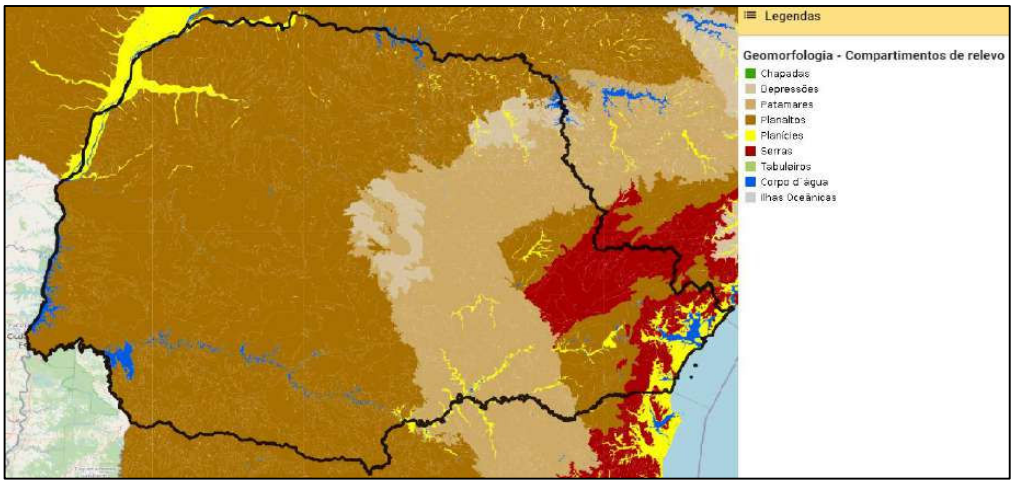
PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Planalto de Campo Mourão: Compreende as terras localizadas entre os rios Ivaí, Piquiri e Paraná. Atinge altitudes de 1150 metros na escarpa da Esperança, declinando para 225 metros no rio Paraná.

Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

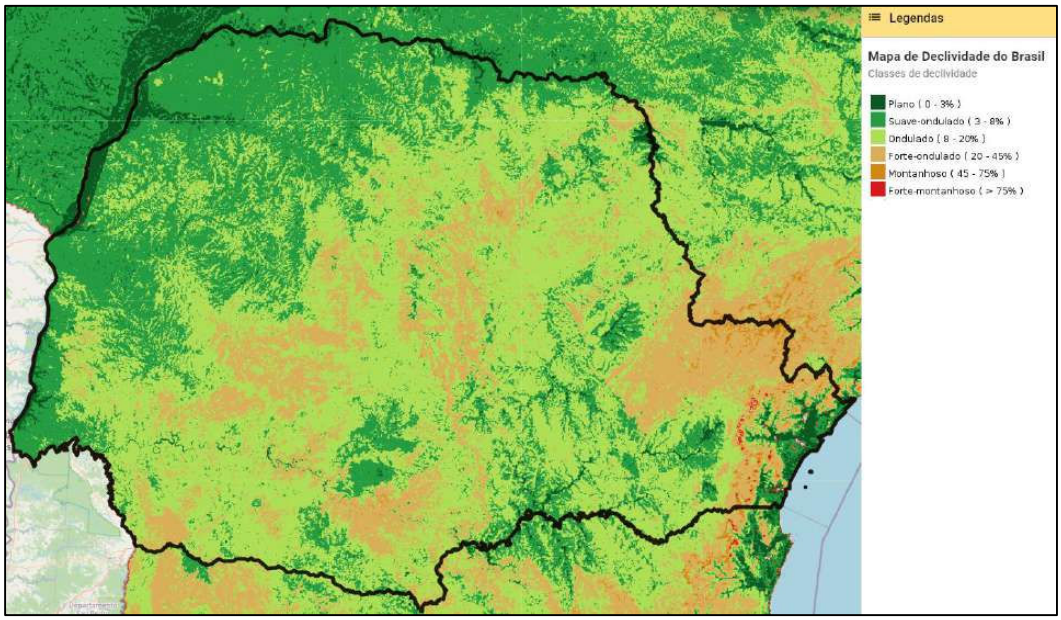
Planalto de Palmas: Este planalto compreende as terras que ficam na parte norte do divisor de águas entre os rios Iguaçu e Uruguai. Suas altitudes chegam a 1150 metros, diminuindo até 300 metros à medida que se aproximam do vale do rio Iguaçu. As principais cidades situadas sobre o Terceiro Planalto são: Londrina, Maringá, Foz do Iguaçu, Cascavel, Campo Mourão, Pato Branco, Paranavaí, União da Vitória, Guarapuava e Umuarama.



Mapa de compartimentos de relevo do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

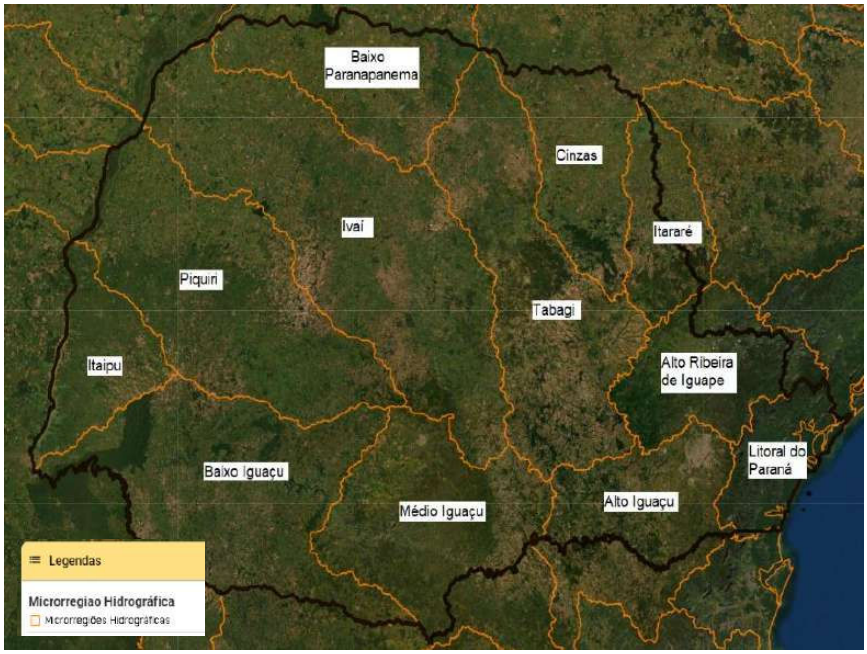
Já a Serra do Mar ocasiona o desaguamento do maior complexo hidrográfico paranaense para o interior do continente e pertence à região de captação do grande sistema do rio Paraná, representando uma parte específica da bacia hidrográfica do Paraná e, dessa forma, da Bacia Platina. Já o menor complexo, conhecida por bacia hidrográfica Atlântica ou do Leste, deságua diretamente no oceano Atlântico através do rio Ribeira.

A respeitos das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu,*

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguape e Litoral do Paraná), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Baixo Iguaçu, a qual está caracterizado abaixo:



Mapa das Bacias Hidrográficas do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

RIO IGUAÇU

Do nome indígena quer dizer grandes águas. Nasce próximo à Serra do Mar, no município de Curitiba, correndo de leste a oeste. Entra no Segundo Planalto, através da Escarpa Devoniana, por um boqueirão formado posteriormente, o que comprova que o rio é mais antigo do que a escarpa. Seu curso é de aproximadamente 900km, sendo que 360km são navegáveis. Separa o Estado do Paraná de Santa Catarina depois de receber o rio Negro pela margem esquerda até União da Vitória. Seus principais afluentes são o Chopin e o rio Negro.

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

No Planalto de Guarapuava chamado de "terceiro planalto paranaense", o Iguaçu aparece como um rio consequente, influenciado pela formação geológica, onde o mergulho dos derrames de basalto faz ele apresentar-se com trechos encaixados, como seus afluentes, com vales estreitos e profundos, com corredeiras (rápidos), ilhas rochosas e quedas de água, onde são conhecidos pelos nomes de saltos: Grande, Santiago, Osório, Caxias, Sampaio, Faraday e as Cataratas do Iguaçu.

Os desníveis que fizeram aparecer este grande número de quedas d'água, fizeram este rio ser um dos maiores rios brasileiros na contribuição da geração de energia elétrica. Existem no seu percurso cinco represas para aproveitamento hidroelétrico, sendo elas:

- Usina Governador Bento Munhoz da Rocha Neto
- Usina Gov. Ney Aminthas de Barros Braga
- Usina Hidrelétrica de Salto Caxias
- Usina Hidrelétrica de Salto Santiago
- Usina Hidrelétrica de Salto Osório
- Usina Hidrelétrica de Foz de Areia

No chamado baixo curso do rio, após o município de Capanema, no Paraná; o rio faz a divisa internacional entre o Brasil e a Argentina, ou seja, entre o Estado do Paraná e a Província de Misiones.

4.4 Clima

O clima do Estado do Paraná se apresenta como um dos melhores do país. Motivo pelo qual inúmeras correntes imigratórias e migratórias preferiram seu território. As temperaturas mais elevadas são encontradas na região norte, oeste, litoral e no vale do Rio Ribeira. As mais baixas coincidem com as regiões mais elevadas, onde são encontradas as linhas isotérmicas das mais baixas do país.

Segundo Reinhard Maack (1981), em sua descrição climática do Estado do Paraná, as localidades mais quentes são Paranaguá, na região litorânea, com média

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

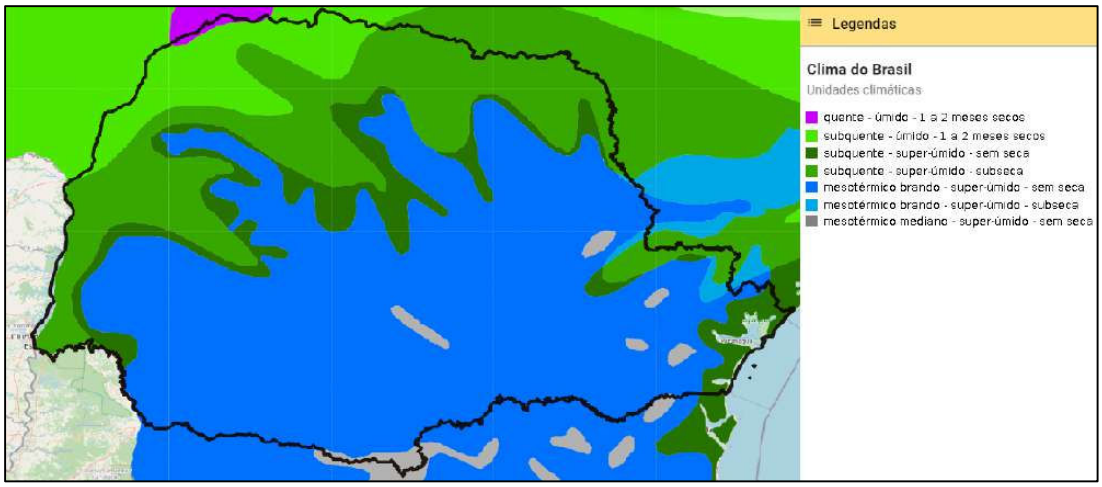
térmica de 21,1ºC; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8ºC; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8ºC; e Jacarezinho, diante da escarpa Triássico-Jurássica, no Norte do Paraná, com 20,5ºC de temperatura média anual.

De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22ºC e a do mês mais frio é superior a 18ºC. Encontra-se no litoral e no leste da Serra do Mar.

Cfa – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: com verões quentes, sem estação seca e com poucas geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22ºC, e a do mês mais frio é inferior a 18ºC. Encontra-se nas regiões Norte, Oeste e Sudoeste, no Oeste da Serra do Mar e do Vale do Ribeira.

Cfb – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: sem estação seca, com verão brando e geadas severas. A média das temperaturas do mês mais quente é inferior a 22ºC, e a do mês mais frio é inferior a 18ºC. Encontra-se na região de Curitiba, nos Campos Gerais, Sul e parte do Sudoeste do Terceiro Planalto.



Mapa dos Climas existentes no Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

4.5 Vegetação

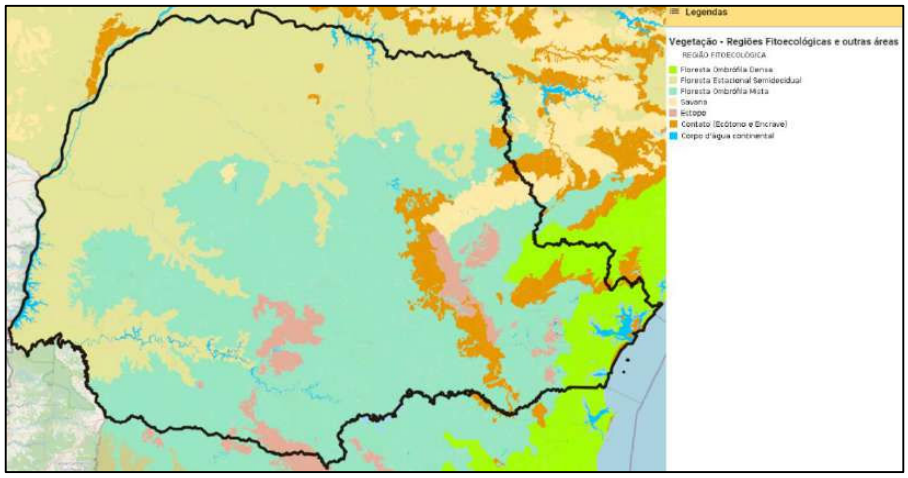
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou a maior parte das áreas do Estado do Paraná sob os fatores climáticos predominantes no Quaternário recente. Ainda nesse período, havia os campos limpos e cerrados revestindo grande parte do Paraná, o que se percebia graças ao clima semi-árido existente nesse momento. As alternâncias climáticas pelas quais a região foi passando propiciaram que a mata fosse dominando os campos a partir dos declives das escarpas e dos vales dos rios, transformando o Estado do Paraná numa das áreas mais ricas em matas do Brasil até poucos decênios.

MATA PLUVIAL SUBTROPICAL

Diferencia-se da Mata de Araucária por ocupar terras inferiores e 500 metros de altitudes e pela ausência do pinheiro. Primitivamente era encontrada ao longo do rio Paraná desde a foz do rio Piquiri até a foz do rio Iguaçu, pelas quais penetravam em seus vales. O Parque Nacional do Iguaçu é a principal área preservada como tipo de mata, onde se encontram vegetais e animais da fauna local. Das formações herbáceas e arbustivas que se encontram no Paraná destacamos: campos limpos e campos cerrados.

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) <u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

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:

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

a) *"quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
b) *"... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
c) *"...voluntariamente..." se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
d) *"...e conscientemente um bem..." se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
e) *"...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
f) *(... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Lote Rural n°25-A, da Gleba Esperança, Co9marca Marmeleiro, estado do Paraná, com área de 73.619,00m², equivalente à 3,04 alqueires paulistas, ou sejam, 07,3619ha, dentro das seguintes divisas e confrontações: Norte confronta com o lote 26-F; Este: confronta com o lote 16, 17, 18, 18-A, 18-B, 19, 19-A, 20, 20-A, 21-B e 25-B separado pela Água Esperança, Sul: confronta com o lote 24, Oeste: confronta com o lote 25."

6.2 Situação

Imóvel encontra-se ocupado.

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

6.3 Benfeitorias

6.3.1 Benfeitorias Não Reprodutivas

Segundo análise feita através do Google Earth Pro, foram identificadas 5 (cinco) benfeitorias no imóvel.

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 e agropecuários.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Situação, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área.
7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 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

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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 (2), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, 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 da Terra Nua por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores (*os quais são baseados em índices numéricos),* e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).

- Área <= 500Ha->Fator = 1,00
- 500Ha<Área<=1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha<Área<=2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha<Área<=5.000Ha -> Fator = 0,85
- Área>5.000Ha -> Fator = 0,80

8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.

8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).

8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.

8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados

8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado = 0,90.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo.

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo, onde:

VTI = VTN + VBNR

VTI = Valor Total 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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

VTN = Valor da Terra Nua

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 1.574.604,99 (um milhão, quinhentos e setenta e quatro mil, seiscentos e quatro reais e noventa e nove centavos)

9.1.1 Valor de mercado da terra nua

R$ 691.387,88 (seiscentos e noventa e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e oitenta e oito centavos)

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R$ 883.217,11 (oitocentos e oitenta e três mil, duzentos e dezessete reais e onze centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R$ 1.575.000,00 (um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de janeiro de 2024.

_____

Helcio Kronberg

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
IMÓVEL x COTAÇÕES
PESQUISA DE MERCADO
MEMORIAL 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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	**Silvério Antonio Favero**	Data da Vistoria:	**08/12/2023**
Endereço:	**Gleba Esperança**	Data do Laudo:	**08/01/2024**
Complemento:	-	Matrícula:	**n°7.959**
Bairro:	**Zona Rural**	Objetivo:	**Determinação de Valor de Mercado**
Cidade:	**Renascença** UF: **PR** CEP: -	Finalidade:	**Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula		CCIR		CAR		Teste	
Área:	**7,36** ha	Área:	- ha	Área:	- ha	Área:	- ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	**3,68** ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha

ITR		GEO		Área Considerada		
Área:	- ha	Área:	- ha	Área:	**7,36** ha	< Matrícula
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	< Matrícula
Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**3,68** ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	**Suave Ondulado**	Cons. Do Solo:	**Nitossolo**
Drenagem:	**Normal**	Estradas Internas:	-
Textura:	**argiloso a arenoso**	Melhoramentos:	**Cercamentos**
Util. Economica:	**Lavoura**	Profundidade:	**Solos com profundidade moderada**
Aproveitamento:	**moderado**	Pedregosidade:	**Moderada**
Pot. Produtivo:	**Moderado**	Erosão:	**Propensão moderada**
Benfeitorias:	**Casas e galpões**	Precipitação:	**1620mm/ano**
Altitude:	**720m**		

Valor de Mercado

R$ 691.387,88

(SEISCENTOS E NOVENTA E UM MIL, TREZENTOS E OITENTA E SETE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

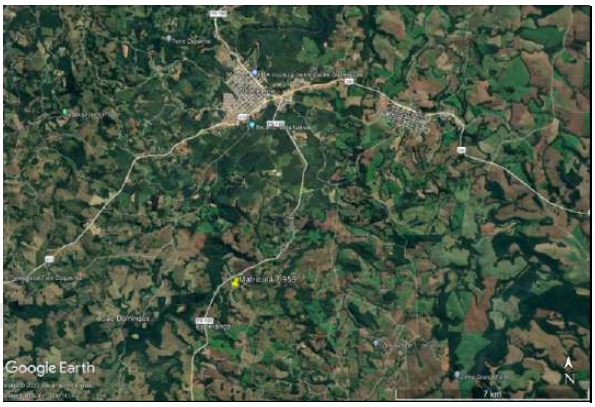
Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**
Telefone de Contato: **(41)3233-1077**
Identificação: **Kronberg Leilões**
Assinatura: _____

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel rural localizado na Gleba Esperança, próximo a PR-180.	

Coordernadas

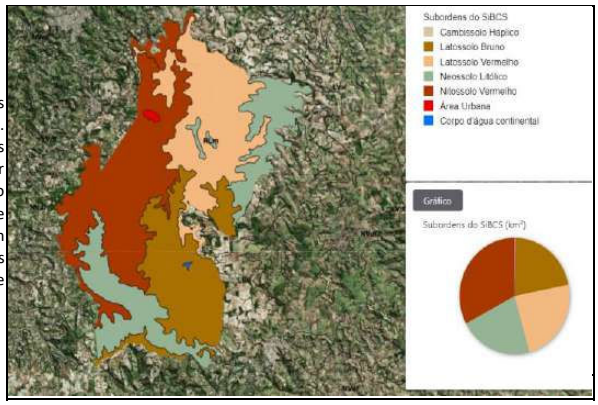
Latitude: **26°12'59.85"S**

Longitude: **53° 2'0.69"O**

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
"Lote Rural n°25-A, da Gleba Esperança, Co9marca Marmeleiro, estado do Paraná, com área de 73.619,00m², equivalente à 3,04 alqueires paulistas, ou sejam, 07,3619ha, dentro das seguintes divisas e confrontações: Norte confronta com o lote 26-F; Este: confronta com o lote 16, 17, 18, 18-A, 18-B, 19, 19-A, 20, 20-A, 21-B e 25-B separado pela Água Esperança, Sul: confronta com o lote 24, Oeste: confronta com o lote 25."	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
Nitossolo são solos caracterizados pela presença de um horizonte B cujos agregados apresentam em sua superfície brilho característico (reluzente) (Figura 5). Esse brilho pode ser causado pela presença de argila vinda dos horizontes superficiais do solo em suspensão na água, ou de superfícies alisadas formadas por expansão e contração das argilas do solo. São predominantes em 15% do território paranaense, principalmente nas regiões de rochas basálticas (norte, oeste e sudoeste do estado) e em relevos moderadamente declivosos. No Paraná, são, em sua maioria, de boa fertilidade, embora possam ocorrer em relevos mais acidentados que prejudicam a mecanização dos solos ou aumentam o risco de erosão.	

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Relatório Fotográfico

Portal de acesso 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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Relatório Fotográfico

-	-

-	-

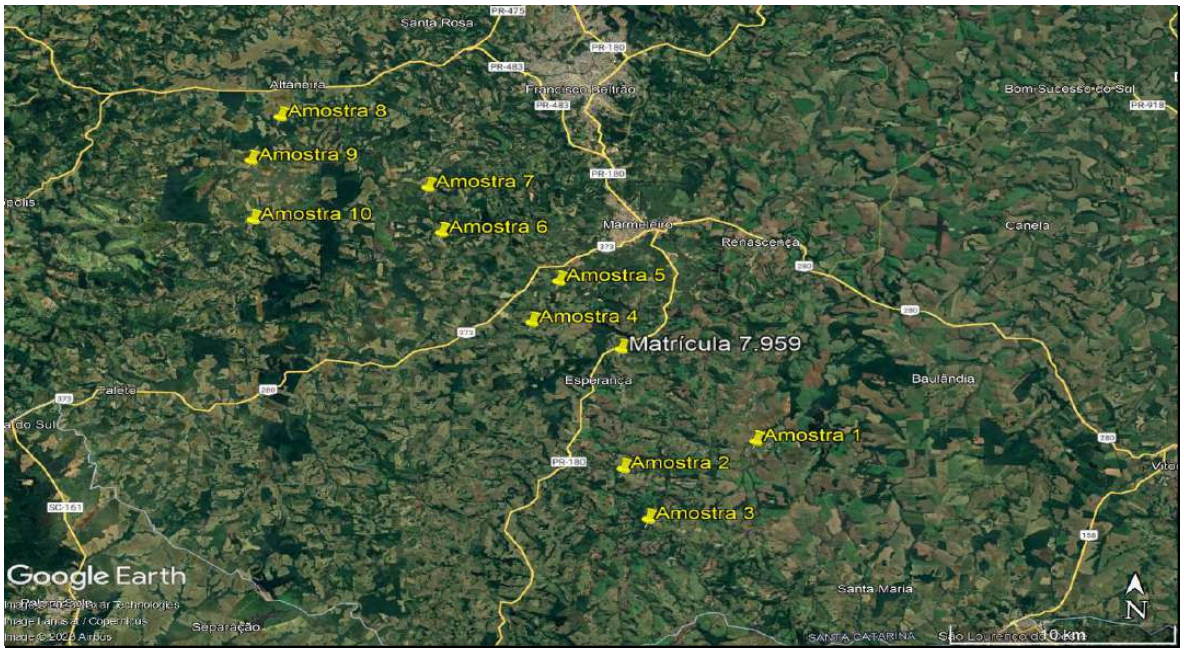
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Mapa de Localização do Imóvel

Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando					
Endereço:	Gleba Esperança				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Renascença	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	7,36	Área Construída:	-		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	N/A		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	N/A		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	N/A		
Benfeitorias		Contato	N/A		

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,50	**20%**
IIe			IIIe,s	3,86	**52%**	VIe			Áterreno(ha):	7,36	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs	2,00	**27%**	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 1					
Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Renascença	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	51,86	Área Construída:	100,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 4.018.375,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Faax		
Benfeitorias	casa	Contato	https://www.faax.com.br/imovel/venda/a		

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	11,00	**21%**
IIe			IIIe,s	18,86	**36%**	VIe			Áterreno(ha):	51,86	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	22,00	**42%**	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 2					
Endereço:					
Bairro:	Zona Rual	Cidade:	Renascença	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,45	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 850.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Imoveis beltrão		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.imoveisbeltrao.com.br/imov		

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00	**22%**
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,45	**100%**
IIe,s	2,15	**48%**	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%	
IIIs	1,30	**29%**	IVe			VIIe					
Observações:											

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 3

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Renascença			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	11,27		Área Construída:		100,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 873.425,00						
Hidrográfia:	Regular		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Mgf imoveis						
Benfeitorias	casa		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/rural-a-ven						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	2,77	25%	Vw(a)			VIII	3,50	31%
IIe			IIIe,s	5,00	44%	VIe			Áterreno(ha):	11,27	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	44%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 4

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Marmeleiro			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	19,36		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 300.000,00						
Hidrográfia:	Bom		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		OLX						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50	23%
IIe			IIIe,s	14,86	77%	VIe			Áterreno(ha):	19,36	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 5

Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Maarmeleiro			UF:		
Área de Terreno (ha):	3,00		Área Construída:		0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:		R$ 650.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		imoveis beltrão						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://www.imoveisbeltrao.com.br/imov						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00	33%
IIe			IIIe,s	1,50	50%	VIe			Áterreno(ha):	3,00	100%
IIe,s			IVs	0,50	17%	VIe,s			Índice Cálculado:	41%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 6

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural		Cidade:	Marmeleiro	UF: PR
Área de Terreno (ha):	19,70	Área Construída:	120,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 1.300.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	imóveis beltrão		
Benfeitorias	casa e barracão	Contato	https://www.imoveisbeltrao.com.br/imov		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50	23%
IIe			IIIe,s	7,20	37%	VIe			Áterreno(ha):	19,70	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	51%	
IIIs	8,00	41%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 7

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural		Cidade:	Francisco Beltrão	UF: PR
Área de Terreno (ha):	4,62	Área Construída:	85,00		
Situação:	Desfavorável	Preço Anunciado:	R$ 550.000,00		
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Nova Era		
Benfeitorias	casa	Contato	https://www.novaeraimoveisfb.com.br/in		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,50	32%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,62	100%
IIe,s			IVs	0,62	13%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs	2,50	54%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 8

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural		Cidade:	Francisco Beltrão	UF: PR
Área de Terreno (ha):	5,63	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 840.000,00		
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	OLX		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	2,50	44%	Vw(a)			VIII	1,13	20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	5,63	100%
IIe,s	2,00	36%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	56%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 9

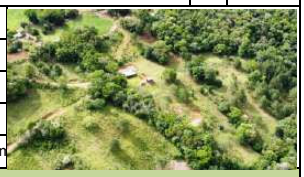
Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Francisco Beltrão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,84		Área Construída:			78,00					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:			R$ 550.000,00					
Hidrográfia:	Regular		Fonte:			Oferta					
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:			Chaves na mão					
Benfeitorias	casa		Contato			https://www.chavesnamao.com.br/imove					

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	2,64	55%	Vw(a)			VIII	1,00	21%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,84	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	1,20	25%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 10

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Francisco Beltrão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,47		Área Construída:			100,00					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:			R$ 250.000,00					
Hidrográfia:	Normal		Fonte:			Oferta					
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:			Nova Era					
Benfeitorias	Casa		Contato			https://www.novaeraimoveisfb.com.br/in					



Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,50	20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,47	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	57%	
IIIs	1,97	80%	IVe			VIIe					

Observações:

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados

A	Vl de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrográfia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R$ 4.018.375,00	51,86	R$ 62.232,00	0,90	R$ 68.541,31	1,000	1,000	1,000	1,056	0,972	1,000	1,03	R$ 70.299,05
2	R$ 850.000,00	4,45	R$ 0,00	0,90	R$ 171.775,01	1,000	1,000	1,000	1,000	0,863	1,000	0,86	R$ 148.176,82
3	R$ 873.425,00	11,27	R$ 65.823,00	0,90	R$ 63.898,68	1,000	1,000	1,010	1,056	1,157	1,000	1,23	R$ 78.847,16
6	R$ 1.300.000,00	19,70	R$ 74.678,40	0,90	R$ 55.600,08	1,000	1,000	1,000	1,056	0,989	1,000	1,04	R$ 58.052,68
7	R$ 550.000,00	4,62	R$ 64.626,18	0,90	R$ 93.182,14	1,000	1,125	1,010	1,056	1,058	1,000	1,27	R$ 118.246,71
8	R$ 840.000,00	5,63	R$ 0,00	0,90	R$ 134.292,57	1,000	1,000	0,878	1,000	0,909	1,000	0,80	R$ 107.176,97
9	R$ 550.000,00	4,84	R$ 48.540,96	0,90	R$ 92.243,60	1,000	1,000	1,010	1,056	0,966	1,000	1,03	R$ 95.001,74
10	R$ 250.000,00	2,47	R$ 84.880,80	0,90	R$ 56.802,01	1,000	1,000	1,000	1,056	0,888	1,000	0,94	R$ 53.242,34

Média	R$ 92.041,92	**Média**	R$ 91.130,43
Desvio	41503,88	**Desvio**	19709,43
Coef. de variação	0,45	**Coef. de variação**	0,22

Média Saneada	R$ 93.914,33
Limite Inferior	R$ 63.791,30
Limite Superior	R$ 118.469,56
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	3

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	
	7,36		R$93.914,33		1,00		**R$ 691.387,88**

Tratamento Estátistico

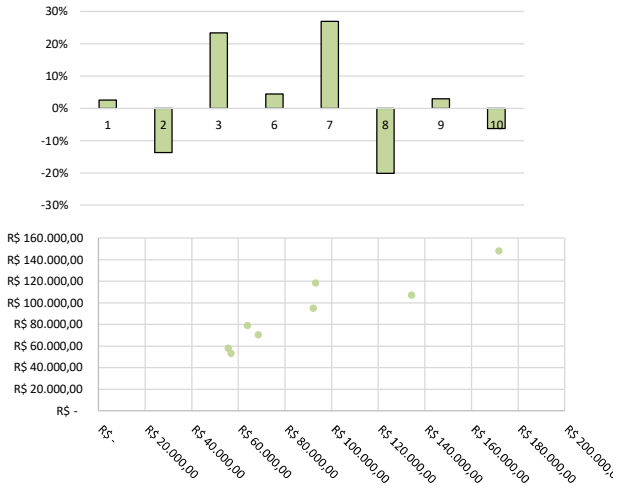
DADOS

Número de Amostras Coletados:	8
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/ha):	R$ 63.791,30
Média Aritmética (p/ha):	R$ 91.130,43
Limite Superior (p/ha):	R$ 118.469,56
Média Saneada (p/ha):	R$ 93.914,33
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	19709,43
Coeficiente de Variação:	0,216

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		**R$ 13.514,17**
Inferior (p/ha):	**-17,41%**	**R$ 77.616,26**
Superior (p/ha):	**12,91%**	**R$ 104.644,60**
Amplitude Total		**30,33%**

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o 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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando **Completa quanto a todos os atributos analisados**	**3 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados **5**	**2 Pontos**
3	Apresentação dos dados **Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto**	**3 Pontos**
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) **Publicações**	**2 Pontos**
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,70 a 1,40**	**2 Pontos**

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **12 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau II**

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **30,33%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau II**

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 1 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: **Nº:** **Complemento:**

Bairro: **Cidade:** Renascença **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 15,00

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): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 60,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,26

Fator de depreciação (decimal): 0,3474

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SIDUSCON PR

Data de referência CUB: 08/01/2023

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 228,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.813,42

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

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - 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) + ... + 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): 228,00

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 (%);

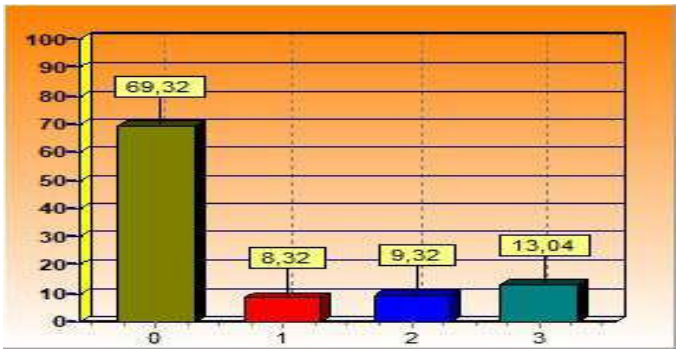
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

69,32 % Custo da construção

8,32 % Custo da administração da construção

9,32 % Custo financeiro da obra

13,04 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 321.427,56

trezentos e vinte e um mil, quatrocentos e vinte e sete reais e cinquenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/01/2024 _____

Helcio Kronberg

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 2 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: **Nº:** **Complemento:**

Bairro: **Cidade:** Renascença **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 15,00

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): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 60,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,26

Fator de depreciação (decimal): 0,3474

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SIDUSCON PR

Data de referência CUB: 08/01/2023

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 95,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.813,42

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

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - 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) + ... + 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): 95,00

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 (%);

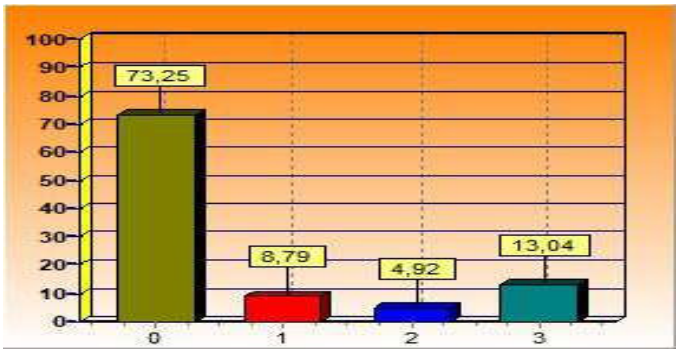
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,25 % Custo da construção

8,79 % Custo da administração da construção

4,92 % Custo financeiro da obra

13,04 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 126.753,43

cento e vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e três reais e quarenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/01/2024 _____

Helcio Kronberg

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 3 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: **Nº:** **Complemento:**

Bairro: **Cidade:** Renascença **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 (%): 12,00

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

Lucro ou remuneração da construtora (%): 15,00

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): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,09

Fator de depreciação (decimal): 0,6391

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SIDUSCON PR

Data de referência CUB: 08/01/2023

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 90,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 2.813,42

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

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - 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) + ... + 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): 90,00

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 (%);

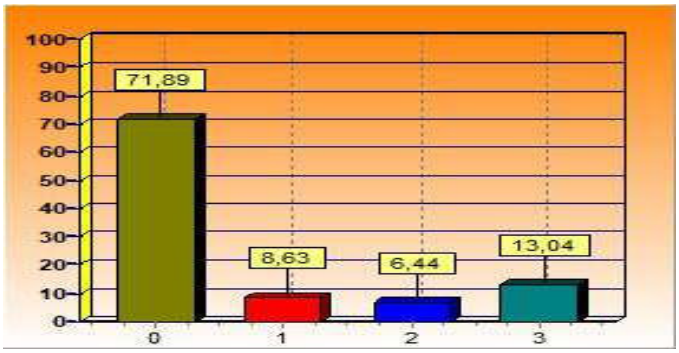
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

71,89 % Custo da construção

8,63 % Custo da administração da construção

6,44 % Custo financeiro da obra

13,04 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 225.120,13

duzentos e vinte e cinco mil, cento e vinte reais e treze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/01/2024 _____

Helcio Kronberg

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 4 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: **Nº:** **Complemento:**

Bairro: **Cidade:** Renascença **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 15,00

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): 5,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 10,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,87

Fator de depreciação (decimal): 0,6313

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SIDUSCON PR

Data de referência CUB: 08/01/2023

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 60,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.251,23

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

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - 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) + ... + 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): 60,00

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 (%);

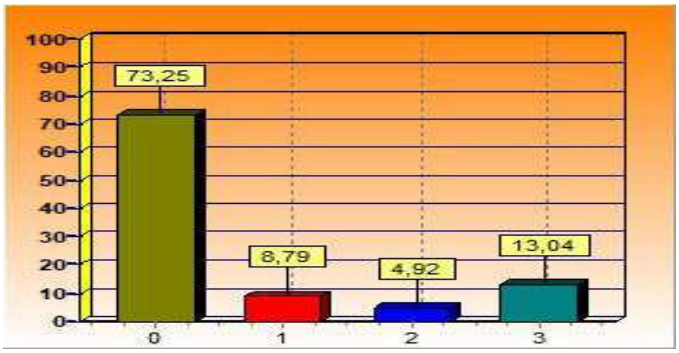
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,25 % Custo da construção

8,79 % Custo da administração da construção

4,92 % Custo financeiro da obra

13,04 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 64.702,10

sessenta e quatro mil, setecentos e dois reais e dez centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/01/2024 _____

Helcio Kronberg

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 5 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: **Nº:** **Complemento:**

Bairro: **Cidade:** Renascença **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 15,00

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): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,09

Fator de depreciação (decimal): 0,6391

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SIDUSCON PR

Data de referência CUB: 08/01/2023

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 133,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.251,23

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

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - 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) + ... + 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): 133,00

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 (%);

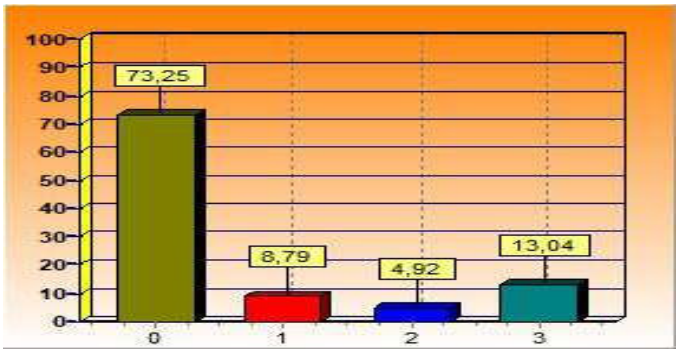
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,25 % Custo da construção

8,79 % Custo da administração da construção

4,92 % Custo financeiro da obra

13,04 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 145.213,89

cento e quarenta e cinco mil, duzentos e treze reais e oitenta e nove centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/01/2024 _____

Helcio Kronberg

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 53.2 - Assinado digitalmente por Maria Augusta Paul Correa:96327278949
11/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula
República Federativa do Brasil
Registro de Imóveis - Comarca de Marmeleiro - PR
Antônio Orceni Carneiro
DELEGADO

Livro 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO 7.959 | FOLHA 1

Matrícula n. 7.959 (M-Sete Mil, Novecentos e Cinquenta e Nove) - Protocolo n. 12.050 de 29 de dezembro de 2014.

IMÓVEL: Lote Rural n. 25-A (vinte e cinco-A), da **GLEBA ESPERANÇA**, localizado no Município de Renascença-PR, Comarca de Marmeleiro, Estado do Paraná, com **a área de 73.619,00m²** (SETENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E DEZENOVE METROS QUADRADOS), equivalentes à 3,04 alqueires paulistas, ou sejam, 07,3619 ha, dentro das seguintes divisas e confrontações: Norte: confronta com o lote 26-F; Este: confronta com o lote 16, 17, 18, 18-A, 18-B, 19, 19-A, 20, 20-A, 21-B e 25-B separado pela ÁGua Esperança; Sul: confronta com o lote24; Oeste: confronta com o lote 25. INCRA 722 062 010 936. As medidas e confrontações foram fornecidas pelo interessado de acordo com a Lei 6015/73 e Código de Normas/PR - Seção 4, 16.4.4 e legislação vigente, as quais assumiram os mesmos inteira responsabilidade. Público de 06/09/1991.

PROPRIETÁRIO: SILVERIO ANTONIO FAVERO e sua mulher TEREZINHA BOTINI FAVERO, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, ele, comerciante, portador da C.I.RG nº 12/R-615.767 SSP-SC e inscrito no CPF/MF sob nº160.321.369-49, ela, residentes e domiciliados, em Renascença-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula Nº 11942 e R-4-M-11942, Livro 2 de Registro Geral do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Francisco Beltrão - PR.

Dou fé. Marmeleiro, 29 de dezembro de 2014.

Oficial:

R-01-M-7.959 - Protocolo n. 12.051 - Data: 29/12/2014.

PENHORA: Procede-se o registro da PENHORA do imóvel da presente matrícula, de acordo com o Ofício n. 293/2014 de 03/12/2014 e 308/2014 de 17/12/2014, expedido pela Procuradoria Geral do Estado do Paraná, Regional de Francisco Beltrão, assinado pelo Procurador do Estado do Paraná Dr. Michael Junior Ferreira dos Santos, extraído dos Autos n. 120/2007 de Execução Fiscal, promovida pela FAZENDA PUBLICA DO ESTADO DO PARANA, e EXECUTADO SILVERIO ANTONIO FAVERO, portador da C.I.RG nº 12/R-615.767 SSP-SC e inscrito no CPF/MF sob nº160.321.369-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Brás, 247, em Renascença-PR. Valor R$267.514,94. Depositário dos Bens: Silverio Antônio Fávero. Ofício nº 283/2014. (FUNREJUS: Isento, conforme Art. 3º, Inciso VII, Alínea b, ítem 19 da Lei nº 12.216/98). Custas 30% de 4.312,00VRC; R$.203,09; Funrejus R$.535,03; Selo R$.3,00. Custas e Funrejus não recolhidos e deverão ser levados a conta final do processo.

Dou fé. Marmeleiro, 29 de dezembro de 2014.

Oficial:

AV-02-M-7.959 - Protocolo nº 30.323 - Data: 23/05/2023. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** procede-se a esta averbação por requerimento do exequente, datado de 11/08/2021 e Certidão extraída dos Autos nº 0000914-29.2016.8.16.0181 de Execução de Cumprimento de Sentença, em trâmite perante a Vara Cível da Comarca de Marmeleiro - PR, assinado digitalmente pela Técnica Judiciária Eduarda Follmann Goedert, em 10/08/2021, para dar conhecimento a terceiros do ajuizamento da referida execução, na qual figura como **EXEQUENTE:**

REGISTRO 7.959

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIFICADO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: MARIA CORREA - CPF/CNPJ: ***.272.789-** DATA: 11/08/2023 16:28:32

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: PJY7C X69GB F25JT AFU9Y

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 95.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
08/01/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0006993-42.2007.8.16.0083 - Ref. mov. 53.2 - Assinado digitalmente por Maria Augusta Paul Correa:96327278949
11/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Livro 2 - REGISTRO GERAL

Visualização de Matrícula
República Federativa do Brasil

Registro de Imóveis - Comarca de Marmeleiro - PR

Antônio Orceni Carneiro
DELEGADO

CNM: 154021.2.0007959-71

REGISTRO	FOLHA
7.959	1v

NILTO SALES VIEIRA, portador da C.I.RG nº 911477 SSP/PR e isncrito no CPF/MF nº 015.768.799-68, residente e domiciliado na Rua Rigoleto Andreoli, nº 33, centro em Marmeleiro - PR; e como **EXECUTADO: SILVERIO ANTONIO FAVERO**, portador da C.I.RG nº 12/R615767 SSP/SC e inscrito no CPF/MF nº 160.321.369-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Bras, nº 423, em Renascença - PR, para garantia do **VALOR DA CAUSA:** R$ 360.480,70 (trezentos e sessenta mil, quatrocentos e oitenta reais e setenta centavos). FUNREJUS recolhido no valor de R$ 720,96, guia nº 55942854-5, emitida por esta serventia registral e paga em 17/05/2023. Emolumentos: R$ 280,71, VRC 1.293,60. FUNDEP: R$ 14,04. ISS: R$ 8,42. Selo de Fiscalização: SFRI2.K57Zv.RhPqT-qr5GO.1456q, R$ 8,00. O referido é verdade e dou fé. Marmeleiro - PR, 30 de maio de 2023.

Oficial:

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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: PJY7C X69GB F25JT AFU9Y

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: PJTDD U3G4H 4UHHN Y3RPY

SOLICITADO POR: MARIA CORREA - CPF/CNPJ: ***.272.789-** DATA: 11/08/2023 16:28:32