

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4203 – 07/2025

Descrição: FRAÇÃO IDEAL DE 8,33% DA DATA Nº 03 DA QUADRA 14 COM ÁREA DE 585,00M² E BENFEITORIA DE ÁREA TOTAL APROXIMADA DE 100,00M² - INDIANÓPOLIS/PR – MATRÍCULA Nº 6.274

Autos: 0005155-57.2017.8.16.0069



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Fração ideal de 8,33% da data nº 03, quadra 14 com área de 585,00m² e benfeitoria de área total aproximada de 100,00m². Localizado na Avenida Tupinambás – Indianópolis/PR. Matrícula nº 6.274/ 1º CRI de Cianorte.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 8,33%:

R\$ 18.000,00

(Dezoito mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO DA INTEGRALIDADE:

R\$ 217.000,00

(Duzentos e dezessete mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 30 de junho de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico.

Necessário se faz informar que de acordo com a averbação nº 01 da matrícula nº 6.274 há a construção de duas benfeitorias sobre o terreno, um barracão de 300,00m² e um escritório de 40,00m². Porém, no momento da diligência foi possível constatar que dentro da delimitação do lote nº 03 se encontra apenas uma edificação de área aproximada 100,00m², em mal estado de conservação.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 03 da Quadra 14, com área de terreno total de 585,00m², com benfeitoria de área total aproximada de 100,00m², localizado na Avenida Tupinambá, Indianópolis/PR.

Número da Matrícula: Nº 4.687 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CIANORTE

Localização: Latitude: 23°28'57.07"S / Longitude: 52°41'53.24"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Indianópolis é um município brasileiro do estado do Paraná. Localizado na região noroeste paranaense, sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 4 449 habitantes.

O município é conhecido pela tradicional Festa em Louvor ao Padroeiro Santo Antônio de Lisboa, comemorado anualmente em 13 de junho

O termo Indianópolis corresponde à junção de duas palavras: "polis" do grego "cidade" e "indiana", uma homenagem a existência de remanescentes silvícolas nos primórdios da colonização.





Sua economia é fortemente baseada na produção avícola (frangos), no setor têxtil e de indústria cerâmica (lajotas, telhas e tijolos).

Indianópolis

Município do Brasil



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

indianopolitano

Localização

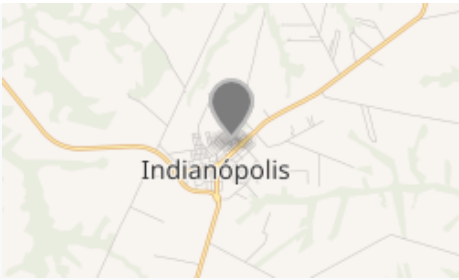


Localização de Indianópolis no Paraná





Localização de Indianópolis no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Indianópolis

<u>Coordenadas</u>	23° 28' 33" S, 52° 41' 45" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Municípios limítrofes</u>	Cianorte, São Tomé, Japurá, Tapejara, Rondon e São Manoel do Paraná
<u>Distância até a capital</u>	530 km

História

Fundação	14 de dezembro de 1967 (57 anos)
----------	----------------------------------

Administração

<u>Prefeito(a)</u>	Paulo Cezar Martins Rizzato (PSDB, 2025–2028)
--------------------	---



Características geográficas

<u>Área total</u>	122,623 km ²
<u>População total (estimativa IBGE/2018)</u>	4.449 hab.
<u>Densidade</u>	36,3 hab./km ²
<u>Clima</u>	Subtropical Úmido Mesotérmico
<u>Altitude</u>	515 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)

Indicadores

<u>IDH (PNUD/2000)</u>	0,749 — <i>alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 91.445,360 mil
<u>PIB <i>per capita</i> (IBGE/2008)</u>	R\$ 21.481,17
<u>Sítio</u>	indianopolis.pr.gov.br (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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





As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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





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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Data sob nº 03 (três) da Quadra nº 14 (quatorze) situada no perímetro urbano da cidade de Indianópolis, nesta Comarca de Cianorte com área de 585,00 metros quadrados. DIVIDE-SE: - "Com a Avenida Tupinambás a OESTE; numa frente de 15,60 metros; com a data nº 4 ao NORTE na distância de 37,50 metros; com a data nº 22 a LESTE na largura de 15,60 metros e, finalmente, com a data nº 02 ao SUL, numa extensão de 37,50 metros.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.





6.4 Benfeitorias

Conforme a averbação nº 01 da matrícula nº 6.274 há a construção de duas benfeitorias sobre o terreno, um barracão de 300,00m² e um escritório de 40,00m². Porém, no momento da diligência foi possível constatar que dentro da delimitação do lote nº 03 se encontra apenas uma edificação de área aproximada 100,00m², em mal estado de conservação.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver 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*
- 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação(0), pois trata de uma situação paradigma¹, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados², não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

¹ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

² Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como "amostras acidentais", que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.





8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização $FC = 1,00$. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

R\$ 217.474,06 (Duzentos e dezessete mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e seis centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 157.147,29 (Cento e cinquenta e sete mil, cento e quarenta e sete reais e vinte e nove centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 60.326,77 (Sessenta mil, trezentos e vinte e seis reais e setenta e sete centavos).

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

R\$ 18.115,59 (Dezoito mil, cento e quinze reais e cinquenta e nove centavos)

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 09 de julho de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 70.000,00	195,00	R\$ 358,97	Esquina das Ruas Elzira Helena Bondan e Adolfo Consani	https://www.facebook.com/marketplace/item/731673706176370/?mibextid=wwXIfr&rdid=CWVvxeLFFHezb07E&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1AkAV1XDz8%2F%3Fmibextid%3DwwXIfr
2	R\$ 75.000,00	250,00	R\$ 300,00	Rua Tamoio	https://www.facebook.com/marketplace/item/470318669403624/?mibextid=wwXIfr&rdid=0pOEL4gmTNJwhnNE&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1PJVTV49Cw%2F%3Fmibextid%3DwwXIfr

kronleiloes.com.br 0800 366 1818Documento 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: PJXVE K7KR7 VW8VD MBJRY



ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



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: PJXVE K7KR7 VW8VD MBJRY



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJVE K7KR7 VW8VD MBJRY



TERRENO									
Item	Área (m²)				R\$/m²				
1	585,00				R\$ 268,63				
Amostras									
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	LINK
1	R\$ 70.000,00	195,00	R\$ 358,97	1,01	0,87	0,90	R\$ 283,89	Esquina das Ruas Elzira Helena Bondan e Adolfo Consani	https://www.facebook.com/marketplace/item/731673706176370/?mibextid=wwXlfr&rdid=CWVvxeLFFHezb07E&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1AkAV1XDz8%2F%3Fmibextid%3DwwXlfr
2	R\$ 75.000,00	250,00	R\$ 300,00	1,02	0,92	0,90	R\$ 253,37	Rua Tamoió	https://www.facebook.com/marketplace/item/470318669403624/?mibextid=wwXlfr&rdid=OpOEL4gmTNjwhnNE&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1PJVTV49Cw%2F%3Fmibextid%3DwwXlfr
MÉDIA			R\$ 329,49				R\$ 268,63		
VALOR DO TERRENO:			R\$ 157.147,29						





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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJVE K7KR7 VW8VD MBJRY



Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Tupinanbá

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Indianópolis

Estado: Paraná

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses) : 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

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): 43,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 71,67

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 81,76

Fator de depreciação (decimal): 0,1824

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sunduscon PR

Data de referência CUB: 08/07/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 100.00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.418,21

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: $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

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): 100,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

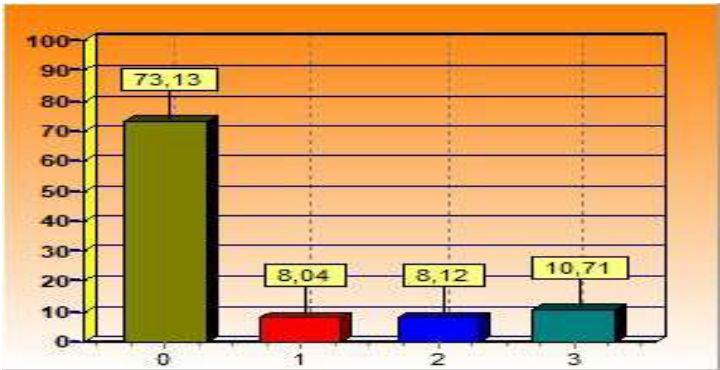
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 73,13 % Custo da construção
- 8,04 % Custo da administração da construção
- 8,12 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 60.326,77

sessenta mil, trezentos e vinte e seis reais e setenta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 09/07/2025 _____
Helcio Kronberg



ANEXO

FOTOS

















ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



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: PJXVE K7KR7 VW8VD MBJRY





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJVE K7KR7 VW8VD MBJRY



MATRÍCULA 6274	IMÓVEL Data nº 03; Quadra nº 14 - Indianopolis	CNM: 079913.2.0006274-82
	COMARCA DE CIANORTE PR.	REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º OFÍCIO OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003406269-66 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL
RUBRICA <i>Valle</i>		
MATRÍCULA 6274 IMÓVEL:- Data sob nº 03 (tres) da Quadra nº 14 (quatorze) situada no perímetro urbano da cidade de Indianopolis, nesta Comarca de Cianorte com área de 585,00 metros quadrados. DIVIDE-SE:- "Com a Avenida Tupinambás a OESTE, numa frente de 15,60 metros; com a data nº 4 ao NORTE na distância de 37,50 metros; com a data nº 22 a ESTE na largura de 15,60 metros e, finalmente, com a data nº 02 ao SUL, numa extensão de 37,50 metros." PROPRIETARIOS:- ELIAS SERGIO MEIRELLES, filho de João Sergio Meirelles e Francisca Vieira Ramos; ADELMO BARBIERI, filho de Estandislau Barbieri e Genebra Veronezzi; e MANUEL DE ORNELAS, filho de João Luiz de Ornelas e Ana Augusta de Caires, todos residentes no Município de Indianopolis-Pr, casados, sendo os 2 primeiros brasileiros, e o ultimo português. Imóvel havido em maior porção através da transcrição nº 9.765 do Lv. 3-F deste Ofício. Dou fe. Cianorte, 17 de Junho de 1982 <i>Valle</i> Oficial Designado.		
R-1-M-6274 Prot. 29.540 COMPRA E VENDA:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 172/173vº do Lv. 12-N, em 20 de maio de 1982, nas Notas do Tabelião de São Tomé-Pr, os outorgantes Elias Sergio Meirelles acima qualificado e sua mulher Ordalina de Paula Souza Meirelles (brasileira, do lar, CI. nº 8.564.246-SP), residentes no Município de Indianopolis-Pr; venderam a parte ideal que possuíam dentro do imóvel - objeto da presente matrícula, correspondente a 1/3 (um terço), para JOSE REZENDE CORDEIRO, brasileiro, casado com Maria da Costa Cordeiro do comercio, CI. nº 1.254.125-PR, e CPF. 277.396.789-53, residente na cidade de Indianopolis-Pr. VALOR:- R\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros) - correspondente as Datas 1, 2, 3, 23, e 24 da Quadra 14 de Indianopolis. Condições: o presente imóvel permanecerá em comum entre o ora adquirente e os demais proprietários Adelmo Barbieri e Manuel de Ornelas, que concordaram com a transação conforme consta da Escritura. Custas: R\$ 4.275,00. Apresentou Bilhete nº 858/82 do Distribuidor desta Comarca. Cianorte, 17 de Junho de 1982. <i>Valle</i> Oficial Designado.		
Av-2-M-6274 Prot. 29.541 Procedo esta averbação a requerimento para constar que sobre as datas 1,2,3,23 e 24 da Quadra 14 de Indianopolis, encontra-se edificado um salão em alvenaria para fins de comercio, com 300,00 m2; e um salão em madeira para fins de escritório, com 40,00 m2, construídos durante o ano de 1965; de acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Indianopolis-Pr. Dou fe. Cianorte, 17 de Junho de 1982 -- <i>Valle</i> Oficial Designado		
(segue no verso)		

MATRÍCULA 6274	IMÓVEL Data nº 03; Quadra nº 14 - Indianopolis	CNM: 078913.2.0006274-82
	COMARCA DE CIANORTE PR.	REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º OFÍCIO OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003406269-68 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL
R-3-M-6274 Prot. 30.626 COMPRA E VENDA:- Nos termos da Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada as fls. 63/65vº do Lv. 13-N, em 16 de setembro de 1982, nas Notas do Tabelião de São Manoel, de São Tomé, nesta Comarca, os outorgantes José Rezende Cordeiro, já qualificado e sua mulher Maria da Costa Cordeiro (brasileira, do lar, CI.nº 5.343.667-G/PR) residentes na cidade de Indianopolis-PR; venderam a parte ideal que possuíam correspondente a 1/3 (um terço) do imóvel objeto desta matrícula; e os outorgantes Adelmo Barbieri (CI.nº 600.607-PR, e CPF. 130 900 469-20) e sua mulher Izaura Pirola Barbieri (do lar, filha de Antonio Pirola, e Elena Brecante) residentes na cidade de Japurá-PR; e Manoel, digo e, Manuel de Ornelas (portugues, CIE.nº 678.579-PR) e sua mulher, Neide de Nadai de Ornelas (brasileira, do lar, filha de Severino de Nadai, e Hilda Bondezen) residentes na cidade de Indianopolis-PR venderam - tão somente 16,67% da parte que possuem no imóvel objeto desta matrícula para FERNANDO CIPRIANO DE ORNELAS, portugues, casado com Santana Inácio de Ornelas, proprietário, CIE.nº 728.387-PR, e CPF. 095 348659-15; e JOÃO SERGIO MEIRELLES, brasileiro, desquitado, do comercio, CI.nº 6.798.613-SP, e CPF.nº 565 213 348-53, residentes na cidade de Indianopolis-PR. VALOR:- R\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros) referente a 50% das datas nºs 01,02,03,23 e 24 da Quadra nº 14 de Indianopolis. Condições:- As constantes da Escritura, que fica uma via arquivada, sendo que o imóvel pertencera em comum para: Fernando Cipriano de Ornelas; João Sergio Meirelles Adelmo Barbieri e Manuel de Ornelas., na proporção de 25% para cada um deles.- Custas:R\$ 8.587,00. Apresentou Bilhete nº 2050/82 do Distribuidor desta Comarca. Dou fé. Cianorte, 20 de Janeiro de 1983. <i>Roberto Valle Nicolau</i> Oficial Designado.		
R-4-M-6274 Prot. 47.914 TÍTULO: PENHORA.- DEVEDOR:- FERNANDO CIPRIANO DE ORNELAS, já qualificado.- CREDOR:- JOSÉ MAIA, brasileiro, casado, agricultor, RG. nº 1.128.320/Pr, e inscrito no CPF. 348 720 609/97., residente em Indianópolis/PR. FORMA DO TÍTULO: Mandado expedido pelo Cartório Cível e Anexos desta Comarca em 29/agosto/1995, extraído dos Autos nº 709/95, assinado pelo Dr. Vitor Roberto Silva, MM. Juiz de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca. VALOR: R\$ 25.667,48 (vinte e cinco mil, seiscentos e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos). IMÓVEL: somente 50% da parte ideal que o executado possui dentro do imóvel desta matrícula. DEPOSITÁRIO: Foi nomeado depositário público o Sr. Luiz Henrique Códolo. Penhora registrada por Mandado: auto de penhora e cópia da inicial, apresentados e arquivados nesta serventia.- Custas: 1293 VRC. Dou fé. Cianorte, 24 de outubro de 1995. <i>Roberto Valle Nicolau</i>		
Av-5-M-6.274 Prot. 78.063, em 31/8/2011 AVERBAÇÃO DE AÇÃO: Nos termos do Ofício nº 9675/2011 - OFÍCIO/PSFN/MGA/PR/JUR/AVE,		

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: PJDNM X7UXZ KG8RY FT5NU

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: PJJXVE K7KR7 VW8VD MBJRY

MATRÍCULA		IMÓVEL		CNM: 079913.2.0006274-82	
6274		Data nº 03, da Quadra 14, Indianópolis - PR		FLS. 2	
		COMARCA DE CIANORTE		REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO	
		PR.		OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68	
				LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL	
expedido em 24/Ago/2011 pela Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em Maringá-Pr., procedo esta averbação para constar a existência da Ação de Execução Fiscal Distribuída sob n.º 545-06, junto ao Cartório Distribuidor da Comarca de Cianorte-Pr., em que figuram como executados: MANUEL DE ORNELAS, CPF nº 024.644.039-20; JOSE ANTONIO GOMES, CPF nº 924.474.308-68; NEIDE DE NADAI DE ORNELAS, CPF nº 638.203.159-34; FERNANDO CIPRIANO DE ORNELAS, CPF nº 095.348.659-15; e SANTINA INACIO DE ORNELAS, CPF nº 638.203.079-15; e exeqüente: Fazenda Nacional; da dívida no valor de R\$-338.575,98. Dou fé. Cianorte, 06 de Setembro de 2011 <i>Roberto F. Nicolau</i>					
Av-6-M-6.274 Prot. 92.171, em 22/07/2016 ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Procedo esta averbação a requerimento, para constar a alteração de estado civil dos co-proprietários ADELMO BARBIERI e IZAURA PIROLA BARBIERI, de casados para <u>separados judicialmente</u>, conforme averbação a margem do assento de Casamento n.º 3.262, fls. 259vº, do Lv. B-12, expedida pelo Registro Civil de Bitão-SP, permanecendo a mulher com o nome de casada, e a parte ideal em comum entre eles. Dou fé. Cianorte, 02 de Agosto de 2016 <i>Roberto F. Nicolau</i>					
Av-7-M-6.274 Prot. 92.062, em 08/07/2016 ÓBITO: Procedo esta averbação através de requerimento contido na Escritura Pública de Inventários e Partilha lavrada às fls. 165/174, do Lv. 618-N, em data de 28/09/2015, nas Notas do 2º Tabelião desta Cidade, para constar o falecimento de Adelmo Barbieri, ocorrido aos 22/07/2005, conforme Certidão de Óbito nº 13763 expedida pelo Registro Civil de Arapongas-PR. Dou fé. Cianorte, 02 de Agosto de 2016 <i>Roberto F. Nicolau</i>					
R-8-M-6.274 Prot. 92.062, em 08/07/2016. TÍTULO: INVENTÁRIO E PARTILHA. TRANSMITENTE: Espólio de Adelmo Barbieri. ADQUIRENTES: MARIA DE LOURDES BARBIERI MOLINÁRIO e seu marido MILTON GOMES MOLINARIO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em data de 26/04/1980, com Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 16.406 no Lv. 03-RA do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Cianorte-PR, ela do lar, inscrita no CPF nº 748.944.479-91, portadora da CI RG nº 3.074.168-4-SSP/PR, ele vendedor autônomo, inscrito no CPF nº 235.238.759-00, portador da CI RG nº 1.424.748-SSP-PR, residentes e domiciliados na Rua Ouro Verde, nº 793, nesta Cidade; e, VERA HELENA BARBIERI CELLA e seu marido DUILIO CELLA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em data de 22/11/1980, com Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 24.073 no Lv. 03-RA do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Cianorte-PR, ela funcionária pública, inscrita no CPF nº 571.539.229-20, portadora da CI RG nº 3.228.519-8-SSP/PR, ele motorista, inscrito no CPF nº 279.144.709-10, portador da CI RG nº 1.624.452-0-SSP/PR, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 223, na cidade de Japurá-PR. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada às fls. 165/174, do Lv. 618-N, em 28/09/2015, nas Notas do 2º Tabelião desta Cidade. OBJETO: A parte ideal que pertencia ao espólio, correspondente a 12,50% do imóvel da presente matrícula. VALOR: R\$-12.500,00 (doze mil e quinhentos reais). Condições: As da Continue no verso					

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM X7UXZ KG8RY FT5NU

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJVE K7KR7 VW8VD MBJRY

MATRÍCULA 6274	IMÓVEL Data nº 03, Quadra 14, Indianópolis - PR	CNM: 079913.2.0006274-82
	COMARCA DE CIANORTE PR.	REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68 LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL
Escritura, com uma via arquivada neste Ofício. Guias ITCMD recolhidas pela Secretaria da Fazenda do Estado do Paraná. Funrejus. - R\$-2.180,00. Certidão nº 5294/2016 expedida em 11/07/2016, por este Ofício. Emitida a DOI por este Ofício. Não consta indisponibilidade, códigos hash: fed8.d078.0944.d946.237c.04e2.68d3.eb32.5195.e522, 90f4.4f7a.7ae4.2c0f.5e2e.7bb5.3fe5.79b6.0590.dfa5, 6ce6.71c6.bef1.ed01.8abf.e430.9e37.cbc2.9a9b.fb5b, 5fda.ab7e.dae9.90c2.381a.6890.4f94.edb5.c851.6f1f, beff.9305.91d6.125b.9aa7.f79b.c138.3e75.3a5c.822d. Custas: 4.312,00 VRC - R\$-784,78. Dou fé. Cianorte, 02 de Agosto de 2016 <i>Roberto Valle Nicolau</i>		
R-9-M-6.274 Prot. 93.672, em 22/02/2017 TÍTULO: PENHORA. EXECUTADO: MANUEL DE ORNELAS. CREDORA: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ. VALOR: R\$-31.454,55 (trinta e um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos). OBJETO: Penhora sobre parte ideal correspondente a 8,33% do imóvel objeto da presente matrícula. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, datado de 27/07/2016, extraído dos Autos n.º 0001335-84.2004.8.16.0069 de Execução Fiscal em trâmite junto a 1ª Vara Cível da Comarca de Cianorte-Pr. Depositário Particular: Manuel de Ornelas. Condições: Não consta. Funrejus - R\$-62,91, comunicado ao juízo prolator para incluir-se na conta de liquidação, conforme Ofício n.º 08/2017. Custas: 1.161,59 VRC R\$-211,41. Dou fé. Cianorte, 09 de Março de 2017 <i>Roberto Valle Nicolau</i>		
Av-10-M-6.274 Prot. 113.400, em 05/07/2023 INDISPONIBILIDADE DE BENS: Por decisão, exarada dos Autos n.º 00051555720178160069, Protocolado sob o n.º. 202307.0417.02792569-IA-740 da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Cianorte-PR, procêdo esta averbação para constar a decretação de indisponibilidade dos bens de MANUEL DE ORNELAS , CPF n.º 024.644.039-20. Custas: 315,00 VRC - R\$ 77,49. ISS: R\$ 2,32. FUNDEP: R\$ 3,87. FUNREJUS (25%) R\$ 19,37. Selo de Fiscalização: SFRIL.sJ3EP.R3foh-Uvedz.F272q, incluídos na conta de liquidação conforme ofício nº <u>94/2023</u> . Dou fé. Cianorte, 06 de Julho de 2023. <i>Roberto Valle Nicolau</i>		
Av-11-M-6.274 Prot. 114.774, em 14/11/2023 TÍTULO: PENHORA. EXECUTADA: MANUEL DE ORNELAS , (RG: 6785794-SSP/PR e CPF: 024.644.039-20). EXEQUENTE: ESTADO DO PARANÁ , (CNPJ: 76.416.940/0001-28). VALOR: R\$-33.602,62 (trinta e três mil, seiscentos e dois reais e sessenta e dois centavos). OBJETO: Penhora da quota ideal pertencente ao Executado Manuel de Ornelas. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Averbação, expedido em 30/10/2023, pelo Dr. Thiago Cavicchioli Dias, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública de Cianorte - PROJUDI, extraído dos Autos n.ºs 0005155-57.2017.8.16.0069 de Cumprimento de Sentença. Depositário: Manuel de Ornelas. Condições: Não consta. Custas: 985,49 VRC 242,43. Funrejus: R\$ 67,21. ISS: R\$ 7,27. FUNDEP: R\$ 12,12, comunicado ao juízo prolator para incluir-se na conta de liquidação, conforme Ofício n.º <u>185/2023</u>. Selo de Fiscalização: SFRIL.CJdTP.R94uD-326JA.F272q. Isento. Dou fé. Cianorte, 16 de Novembro de 2023 <i>Roberto Valle Nicolau</i>		

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que a presente fotocópia é uma reprodução autêntica do original a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, prenotados até o dia anterior, nos termos do art. 19, §11º da lei nº14.382/22. Dou Fé, Cianorte, 16 de novembro de 2023 15:32

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.aripar.org/e-validador o CNS: 07.991-3
e o código de verificação do documento: 20CR504839
Consulta disponível por 30 dias.

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRIL.CJdTP.R94u
D-T2YJA.F272q
<https://selo.funarpen.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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM X7UXZ KG8RY FT5NU

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJXE K7KR7 VW8VD MBJRY