

LAUDO DE AVALIAÇÃO

KRONBERG LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.528 - 09/2023

PARTE IDEAL DE 50% DO LOTE DE TERRENO URBANO COM ÁREA TOTAL DE 12.100,00M² SENDO PARTE DO LOTE 05 DA COLONIA PASSO DO IGUAÇU – COM BENFEITORIAS
MATRÍCULA 4.753 – UNIÃO DA VITÓRIA/PR

AUTOS: 0000990-07.1998.8.16.0174



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 5
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 13
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 15
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 16
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 17
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 19
10 ENCERRAMENTO ____ 19

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- 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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte ideal de 50% do lote de terreno urbano com área total de 12.100,00 m² sendo parte do lote 05 da colônia Passo do Iguaçu – com benfeitorias. Matrícula 4.753 – União da Vitória/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2023

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 825.000,00

(oitocentos e vinte 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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

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 União da Vitória/PR.

O avaliador esteve no local no dia 29/08/2023 e foi acompanhado pelo funcionário da empresa que aluga o local.

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.

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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, com área de terreno total de 12.100,00m², com benfeitorias de área total de aproximadamente 1.297,58m², localizado na Estrada Colônia Passo do Iguaçu, s/n, São Joaquim, União da Vitória/PR.

Número da Matrícula: Nº 4.753 – 2º CRI de União da Vitória/PR.

Cadastro: 22497

Inscrição Imobiliária: Nº 02.01.205.0110.1

Localização: Latitude: 26°11'35.14"S / Longitude: 51° 3'51.74"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

União da Vitória é um município brasileiro do estado do Paraná. Pertence à microrregião de mesmo nome e também a Mesorregião do Sudeste Paranaense,

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

apesar de que formalmente está localizada no extremo Sul do estado. Fica 243 km a oeste da capital do estado e a 1.472 km da capital do país.

Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 58 298 habitantes. A cidade faz divisa com Porto União, no estado de Santa Catarina, através de uma linha férrea e também pelo Rio Iguaçu, que corta o município. Essa divisão entre as duas cidades, forma um único núcleo urbano de aproximadamente 89.000 mil habitantes, sendo conhecida como as "Gêmeas do Iguaçu".

Localização

União da Vitória está localizada a 26°13'48" latitude sul e 51°05'11" longitude oeste, na região sul do estado do Paraná, no terceiro planalto paranaense, também chamado de Planalto de Guarapuava. Limita-se ao norte com o município de Cruz Machado, ao sul com o estado de Santa Catarina, a oeste com Porto Vitória e Bituruna, e a leste com Paula Freitas e Paulo Frontin.

A área do município é de 720 km², representando 0,3612 % do estado do Paraná, 0,1278 % da Região Sul e 0,0085 % de todo o território brasileiro.

A cidade situa-se na bacia hidrográfica do Médio Iguaçu, tendo como rio principal, o Iguaçu, que corta a cidade num formato de "U" e separa o estado do Paraná de Santa Catarina abaixo da entrada da ponte Machado da Costa.

Tabela de distâncias de União da Vitória em relação as principais cidades do estado do Paraná.

Subdivisões

União da Vitória é constituída de três distritos administrativos: o distrito Sede, São Domingos e São Cristóvão, sendo este último pertencente a área urbana da cidade.

Clima

O clima predominante na cidade segundo a classificação de Köppen é o Cfb, Clima subtropical úmido (mesotérmico), com média do mês mais quente superior a 22 C e do mês mais frio inferior a 18 °C, sem estação seca definida. Os invernos são marcados por geadas severas e frequentes, com temperaturas mínimas que atingem marcas negativas. Em 2013 teve o fenômeno da neve.

Vegetação

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

A vegetação predominante da região é a floresta de araucária além da presença de florestas de imbuia e de árvores reflorestadas, como pinus e eucalipto. Pinheiro Paranaense (Araucária Angustifólia); Imbúia (Ocotea Porosa); Cedro Rosa (Cedrela Fissilis); Canela Guaicá (Ocotea Puberula); Canela Lageana (Ocotea Pulchella); Louro Pardo (Cordia Trichatoma); Sassafrás (Ocotea Pretiosa); Bracatinga (Mimosa Scabrella); Erva Mate (Ilex Paraguariensis); Guabiroba da Serra (Brittoa) são as principais espécies nativas da região.

Demografia: População

Segundo o último censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2010, União da Vitória possui 52.735 habitantes, sendo o 32º município mais populoso do Paraná, e apresentando uma densidade populacional de 73,22 habitantes por km². Segundo o censo de 2010, 25.818 habitantes são homens e 26.917 habitantes são mulheres. De acordo o mesmo censo, 49.983 habitantes viviam na zona urbana e 2.752 na zona rural.

Economia

Segundo dados do IBGE de 2008, o produto interno bruto (PIB) de União da Vitória era de aproximadamente R$ 519.602,453 mil. Desse total 519.602 mil são de impostos sobre produtos líquidos de subsídios. O PIB per capita é de R$ 9.794,95.

Setor primário

A agricultura é o setor menos relevante da economia união-vitoriense. De todo o PIB municipal R$ 17.602 é o valor adicionado bruto da agropecuária. Segundo o IBGE em 2008 o município possuía um rebanho de 10.000 bovinos, 900 equinos, 8.100 suínos, 220 caprinos, 150 bubalinos, 170 muares, 2.000 ovinos e 97.545 aves, dentre estas 38.000 galinhas e 59.545 galos, frangos e pintinhos. Em 2009, o município produziu 1.339 mil litros de leite, de 140 mil dúzias de ovos de galinha, 3.000 quilos de lã e 55.000 quilos de mel-de-abelha. Na lavoura temporária são produzidos principalmente o milho (1570 toneladas), a mandioca (8500 toneladas) e a soja (3600 toneladas). No ano de 2006 existiam 830 estabelecimentos agropecuários que somavam no total 31.517 hectares

Setor secundário

A indústria atualmente é o segundo setor mais relevante para a economia da cidade. R$ 111.544 do PIB municipal são do valor adicionado bruto da indústria (setor secundário).

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

Setor terciário

R$ 334.762 mil do PIB municipal são de prestações de serviços. O setor terciário atualmente é a maior fonte geradora de todo o PIB municipal. De acordo com o IBGE, a cidade possuía no ano de 2009 2.201 unidades locais, 2.129 empresas atuantes e 24.636 trabalhadores, sendo 13.574 pessoal ocupado total e 11.062 ocupado assalariado. Salários juntamente com outras remunerações somavam R$ 140.505 e o salário médio mensal de todo município era de 2,2 salários mínimos.

Infraestrutura: Transportes

União da Vitória é cortada pela linha férrea que pertencia a Estrada de Ferro São Paulo Rio Grande, construída em 1905 que saia de Itararé, no estado de São Paulo e ia até Marcelino Ramos no Rio Grande do Sul. Esta linha que delimita a cidade e o estado do Paraná de Porto União e de Santa Catarina, chegou a ser desativada por um certo período, sendo a linha que cortava o distrito de São Cristóvão foi retirada; a linha que sai da Ponte Machado da Costa até a cidade catarinense de Matos Costa foi reativada.



Aeroporto Municipal de União da Vitória

A malha viária da cidade é composta por duas importantes rodovias federais, a BR-153 liga União da Vitória a nordeste com Paulo Frontin, Irati, Jacarezinho, Ourinhos, São José do Rio Preto, Goiânia, Anápolis, Gurupi e Araguaína, liga União da Vitória a sudoeste com General Carneiro, Concórdia, Erechim, Passo Fundo até a fronteira com o Uruguai e a BR-476 que liga União da Vitória a nordeste com Paula Freitas, São Mateus do Sul, Lapa, Contenda, Curitiba e o Vale do Ribeira. O município também tem

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

acesso pelas rodovias estaduais PR-447, que liga a noroeste até Cruz Machado e a PR-446 que liga a oeste com Porto Vitória e Bituruna.

A cidade também possui um aeroporto, o Aeroporto José Cleto, situado no distrito de São Cristóvão, que teve sua pavimentação renovada em fevereiro de 2006 com investimentos de R$ 142 mil da Secretaria de Transportes do Paraná.

O transporte coletivo da cidade é operado pela empresa Viação Piedade, que desde março de 2003 é responsável pelo transporte de passageiros no perímetro urbano e área rural de União da Vitória, tendo como destino final, o terminal urbano localizado na Praça Visconde de Nácar em frente a Estação Ferroviária na região central da cidade.

A frota municipal de União da Vitória em 2009, é composta por 13.469 automóveis, 3.791 motocicletas, 1.828 caminhonetes, 1.245 caminhões, 999 motonetas, 200 caminhões trator, 62 ônibus, 40 micro-ônibus e 1 trator.

Educação

Em União da Vitória existem várias escolas distribuídas nas mais diversas partes do município. Segundo último levantamento feito em 2009, existem no município 12.538 matrículas, 773 docentes e 86 escolas nas redes públicas e particulares, além de um Campus do Instituto Federal do Paraná.

União da Vitória também é considerada uma cidade universitária, onde estão três importantes instituições de ensino superior que oferecem cursos de graduação e pós-graduação, atraindo estudantes de outras regiões paranaenses. As seguintes instituições são a Faculdade Estadual de Filosofia, Ciências e Letras (FAFIUV), atualmente campus da Universidade Estadual do Paraná (UNESPAR), o Centro Universitário de União da Vitória (UNIUV) e as Faculdades Integradas do Vale do Iguaçu (UNIGUAÇU), além do núcleo universitário da Universidade do Contestado (UNC) em Porto União.

Saúde

Segundo último levantamento feito pelo IBGE, o município contava com 233 leitos hospitalares, além de 47 estabelecimentos de saúde, sendo 25 deles privados e 22 públicos entre hospitais, pronto socorros, postos de saúde e serviços odontológicos. Em União da Vitória existem dois hospitais, sendo ambos filantrópicos.

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Segundo levantamento feito em 2009 pelo Sistema Único de Saúde, União da Vitória contava com 55 auxiliares de enfermagem, 135 clínicos gerais, 31 enfermeiros, 51 gênico obstetras, 21 pediatras, entre outras categorias que totalizam 403 profissionais de saúde.

União da Vitória
Município do Brasil
 Panorâmica de União da Vitória e de Porto União. Em evidência, o rio Iguaçu.
Símbolos  **Bandeira**  **Brasão de armas** Hino
Gentílico *união-vitoriense*
Localização

KRONBERG
LEILÕES



Localização de União da Vitória no Paraná



União da Vitória

Localização de União da Vitória no Brasil



Mapa de União da Vitória

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Coordenadas	26° 13' 48" S 51° 05' 09" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	*Norte:* Cruz Machado; *Sul:* Porto União (SC); *Leste:* Paula Freitas e Paulo Frontin; *Oeste:* Porto Vitória e Bituruna.
Distância até a capital	243 km
História	
Fundação	27 de março de 1890 (133 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Bachir Abbas (Progressistas, 2021 – 2024)
Vereadores	13
Características geográficas	
Área total	720,005 km²
População total (estimativa IBGE/2021)	58 298 hab.
• Posição	PR: 32º
Densidade	81 hab./km²
Clima	subtropical (Cfb)
Altitude	765 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

IDH (PNUD/2000)	0,793 — *alto*
• Posição	PR: 33°
PIB (IBGE/2020)	R$ 1,626 bilhões
PIB *per capita* (IBGE/2020)	R$ 27.890,16

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:

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

- 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) *<u>Abordagem por valores específicos:</u>*

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;*

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

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:

"Um terreno urbano com a área de 12.100,00 m2 -(Doze mil e cem metros quadrados), constante de parte do lote nº.05(cinco), da Linha "B", da Colônia Passo do Iguaçu neste Município e Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com as seguintes medidas e confrontações 121,00 metros, ao Norte, com parte do mesmo lote nº.05; 121,00 metros, ao Sul, com o lote nº.04; 100,00 metros a Leste, com o lote nº.16; e 100,00 metros ao Oeste, também com parte do lote nº.05, medidas e confrontações, de acordo com o croqui expedido pela Prefeitura Municipal, desta cidade, sem benfeitorias, com transcrição sob nº 3.485, as fls.123, do liv.rp nº 3-C, do 1º Oficio do Registro de Imóveis, desta Comarca, conforme certidão atualizada arquivada neste Cartório."

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições 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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Não há restrições.

6.4 Benfeitorias

Benfeitoria 1: Galpão aberto com piso em concreto, pilares em concreto, estrutura do telhado em madeira e telhas de fibrocimento 4mm. Tem um espaço em anexo que foi transformado em moradia, feito de alvenaria, piso cerâmica com um quarto, sala, cozinha e bwc. De acordo com a Certidão de Valor Venal essa benfeitoria possui 723,58m², sendo a única cadastrada na Prefeitura do município.

Benfeitoria 2: Galpão para secar erva mate. Todo em alvenaria com telhas de fibrocimento 4mm. Dividido em 3 pavimentos com lajes. Estado de ruína. De acordo com o Google Earth a metragem é de 390m².

Benfeitoria 3: Galpão em alvenaria com aproximadamente 64m², com telha de fibrocimento 4mm.

Benfeitoria 4: Galpão alvenaria com aproximadamente 120,00m², com telhas tipo calhetão.

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.
7.5 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.

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:
Para diferenças entre áreas <= 30%, adotado: Fa = (Sp/Sa)^(1/4)
Para diferenças entre áreas >30%, adotado: Fa (Sp/Sa) ^ (1/8).

8.1.1.3 Aproveitamento: Por ser a oferta de parte ideal de um terreno e não a totalidade, aplica-se este fator, uma vez que não se pode atribuir o valor do m² de parte ideal como se fosse da totalidade do terreno. Em caso de arrematação, fica o arrematante proprietário de parte do todo, tendo desta forma um "sócio".

8.1.1.4 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem 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:

$$VF = (VT + (VB \times FA))*FC$$

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

FA = Fator Aproveitamento

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$ 1.942.118,56 (um milhão, novecentos e quarenta e dois mil, cento e dezoito reais e cinquenta e seis centavos)

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

R$ 825.400,39 (oitocentos e vinte e cinco mil, quatrocentos reais e trinta e nove centavos)

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R$ 825.000,00 (oitocentos e vinte e cinco mil reais)

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas só de um lado.

KRONBERG
LEILÕES

Curitiba, 04 de setembro de 2023.

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: RUA DOS SABIAS, 718 - CRISTO REI - União da Vitória - PR

VALOR: R$ 40.000,00

ÁREA: 337 m²

R$/m²: R$ 118,62

DESCRIÇÃO: TERRENO PARA VENDA NO LOTEAMENTO MUSSOLON.

TERRENO COM 337,20m2;

A 4 KM DO CENTRO DE UNIÃO DA VITORIA PR;

TOTALMENTE LIVRE DE ENCHENTES;

Link: https://marciacorretoradeimoveis.com.br/imoveis/terreno-para-venda/



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

Cotação 02

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Major Ney Braga, bairro Bom Jesus, União da Vitória-PR

VALOR: R$ 110.000,00

ÁREA: 450 m²

R$/m²: R$ 244,44

DESCRIÇÃO: EXCELENTE TERRENO PARA VENDA EM UNIÃO DA VITÓRIA-PR

Link: https://www.imobiliariaborille.com.br/imovel/1673860/terreno-venda-uniao-da-vitoria-pr-bom-jesus



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

Cotação 03

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua José Ochove, bairro Nossa Senhora das Graças, União da Vitória-PR

VALOR: R$ 100.000,00

ÁREA: 645 m²

R$/m²: R$ 155,04

DESCRIÇÃO: EXCELENTE TERRENO PARA VENDA EM UNIÃO DA VITÓRIA-PR

Link: https://www.imobiliariaborille.com.br/imovel/1629618/terreno-venda-uniao-da-vitoria-pr-nossa-senhora-das-gracas



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

Cotação 04

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Ouro Verde, União da Vitória-PR

VALOR: R$ 65.000,00

ÁREA: 390 m²

R$/m²: R$ 166,67

DESCRIÇÃO: N/A

Link: https://cassiorportes.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-390m2-ouro-verde-uniao-da-vitoria-pr-id-50



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

Cotação 05

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: São Sebastião, União da Vitória-PR

VALOR: R$ 170.000,00

ÁREA: 900 m²

R$/m²: R$ 188,89

DESCRIÇÃO: Ótima oportunidade para adquirir dois terrenos no bairro São Sebastião, com duas casas em obras. Terrenos de esquina,um de frente para o outro.

Estudamos propostas.

Link: https://cassiorportes.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-900m2-sao-sebastiao-uniao-da-vitoria-pr-id-113



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD



ANEXO

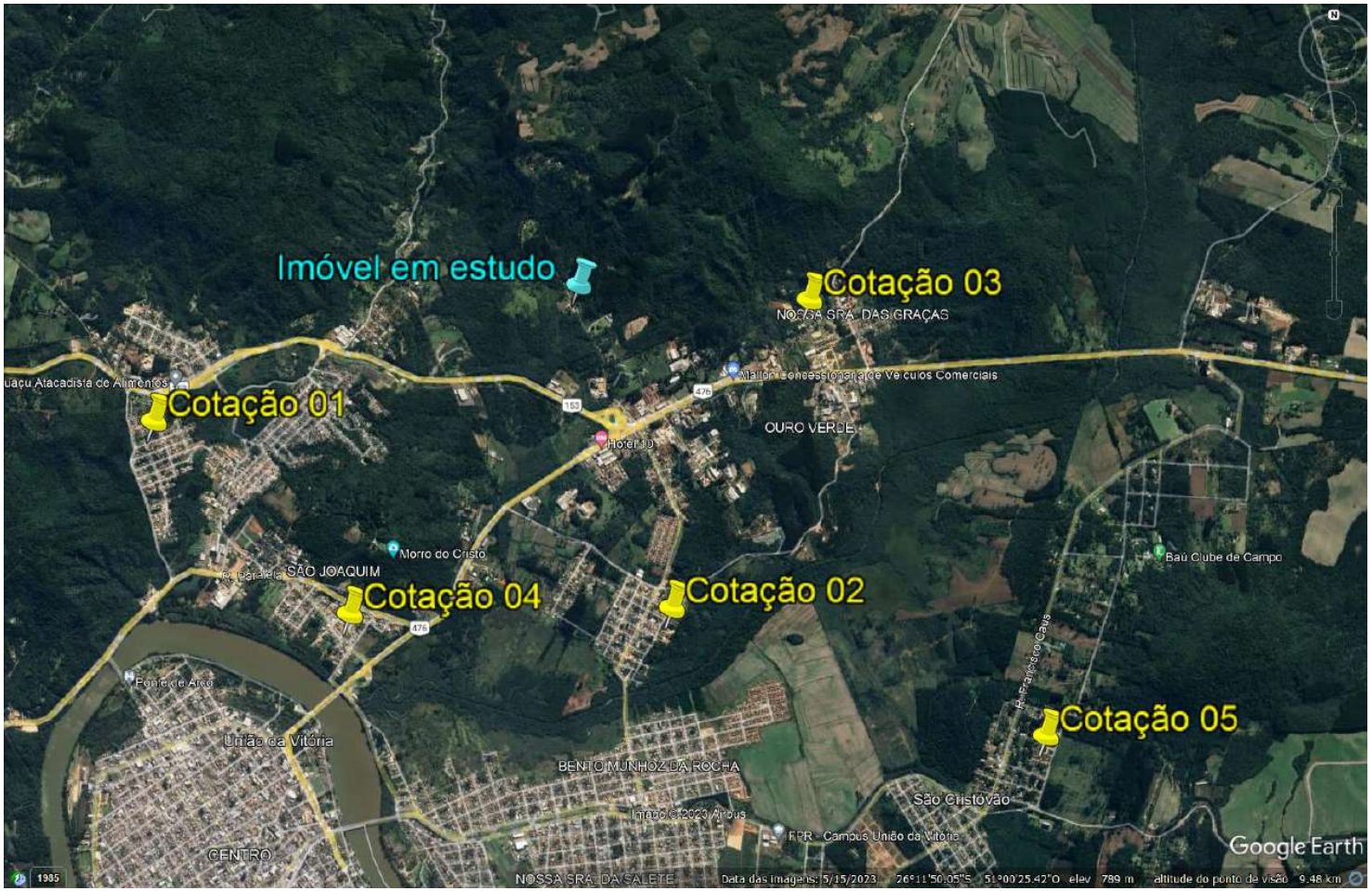
GOOGLE EARTH PRO

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo



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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** .

Lograd.: Estrada Colonia Passo do Iguaçu **Nº:** SN **Complemento:**

Bairro: São Joaquim **Cidade:** União da Vitória **Estado:** Paraná

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R$/m2)
1	40.000,00	337,20	118,62	1,20	0,64	0,90	0,85	69,69
2	110.000,00	450,00	244,44	1,20	0,66	0,90	0,85	148,10
3	100.000,00	645,00	155,04	1,20	0,69	0,90	0,85	98,20
4	65.000,00	390,00	166,67	1,20	0,65	0,90	0,85	99,45
5	170.000,00	900,00	188,89	1,05	0,72	0,90	0,85	109,24

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Negociação **F4:** Aproveitamento

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	69,69
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	148,10
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	524,69
Amplitude total (R$/m2):	78,41
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	19,60
Média aritmética (R$/m2):	104,94
Mediana (R$/m2):	99,45
Desvio médio (R$/m2):	18,987264
Desvio padrão (R$/m2):	28,281739
Variância (R$/m2) ^ 2:	799,856787

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,2462

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5263

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 26,95

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 85,55

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **104,94**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 124,33

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 18,48

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 18,48

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 89,20

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 104,94

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 120,68

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 12.100,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 104,94

VALOR TOTAL (R$) = 1.269.774,00

um milhão, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e setenta e quatro reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

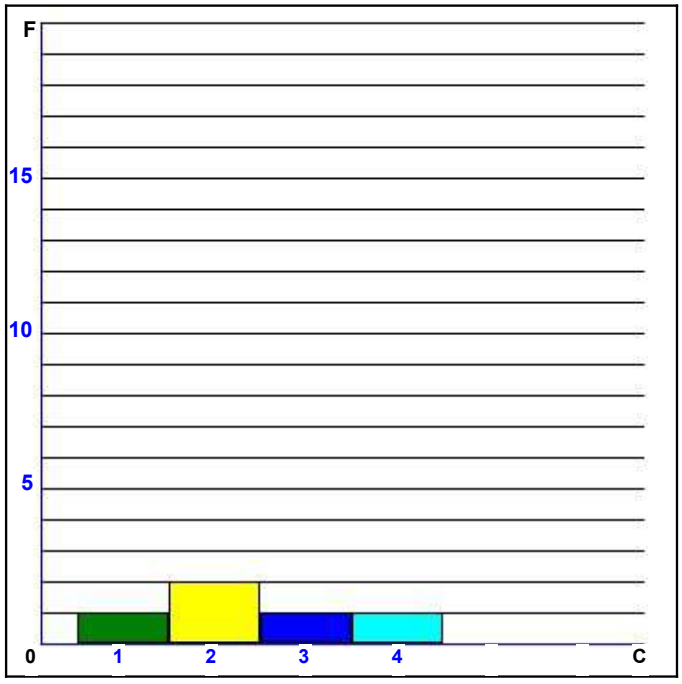
PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

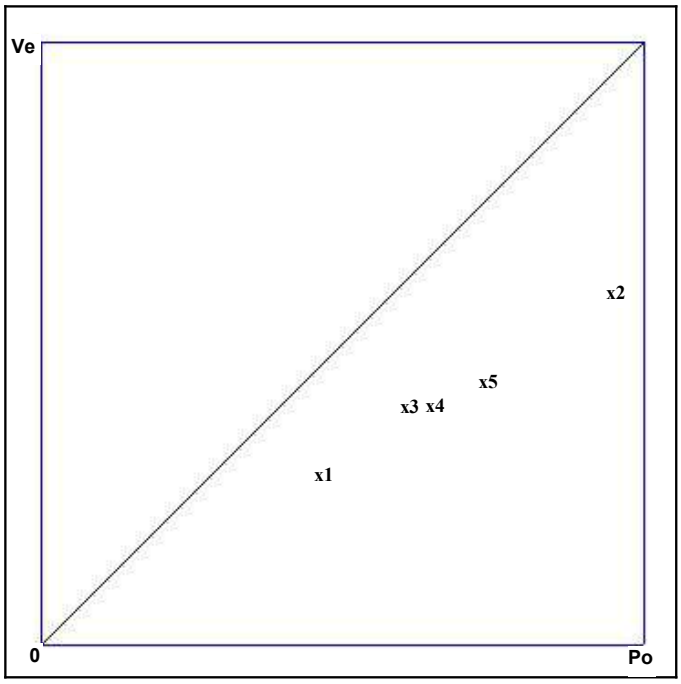
Classe	De:	Até	Freq.
1	69,69	89,30	1
2	89,30	108,90	2
3	108,90	128,50	1
4	128,50	148,10	1

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/m2



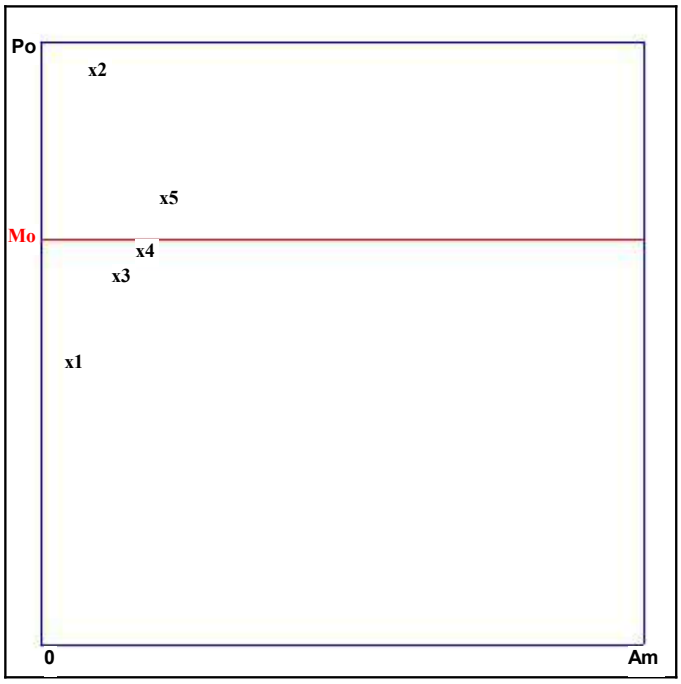
Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	118,62	69,69	0,59
2 -	244,44	148,10	0,61
3 -	155,04	98,20	0,63
4 -	166,67	99,45	0,60
5 -	188,89	109,24	0,58

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/m2) = 174,73

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

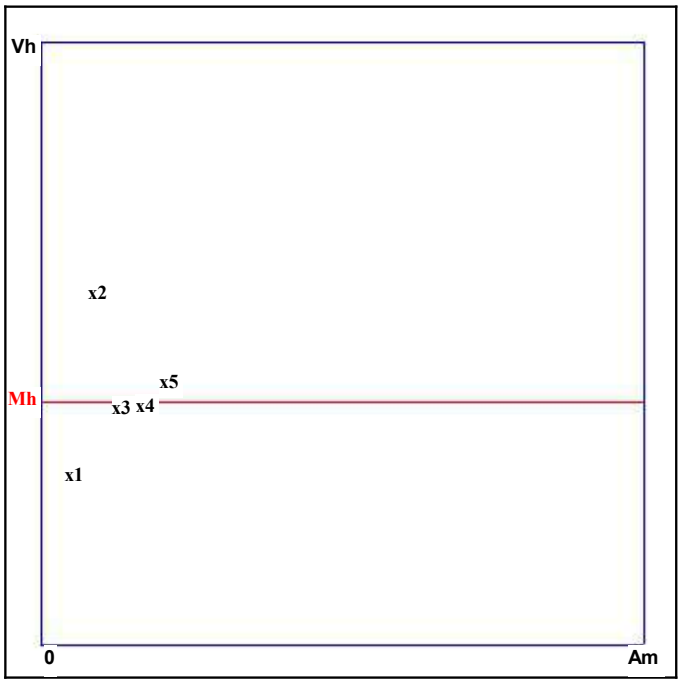
Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	118,62	56,109	32,11
2 -	244,44	69,712	39,90
3 -	155,04	19,694	11,27
4 -	166,67	8,066	4,62
5 -	188,89	14,156	8,10

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 104,94

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	69,69	35,245	33,59
2 -	148,10	43,165	41,13
3 -	98,20	6,734	6,42
4 -	99,45	5,489	5,23
5 -	109,24	4,303	4,10

Data: 04/09/2023 _____

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 01 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** .

Lograd.: Estrada Colonia Passo do Iguaçu **Nº:** SN **Complemento:**

Bairro: São Joaquim **Cidade:** União da Vitória **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 21,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 42,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 66,73

Fator de depreciação (decimal): 0,3327

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/09/2023

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 723,58

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 905,69

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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): 723,58

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 (%);

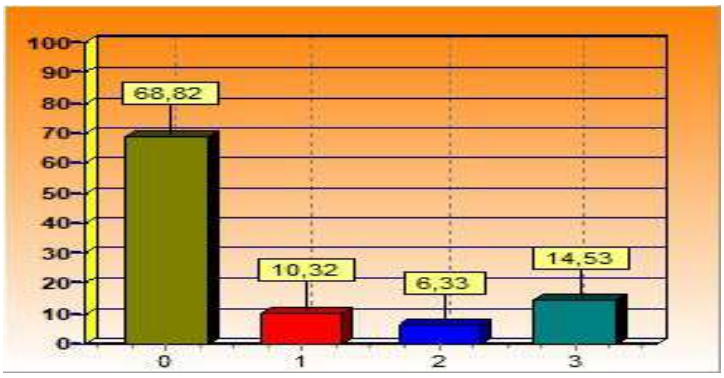
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 316.785,50

trezentos e dezesseis mil, setecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/09/2023 _____

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 02 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** .

Lograd.: Estrada Colonia Passo do Iguaçu **Nº:** SN **Complemento:**

Bairro: São Joaquim **Cidade:** União da Vitória **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 21,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 42,00

Fator C (estado da construção) (%): 75,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 82,60

Fator de depreciação (decimal): 0,1740

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/09/2023

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 390,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 905,69

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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): 390,00

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 (%);

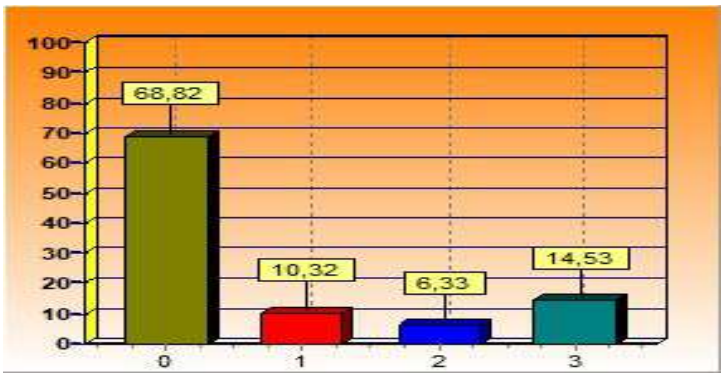
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 89.333,98

bitenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e noventa e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/09/2023 _____

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 03 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** .

Lograd.: Estrada Colonia Passo do Iguaçu **Nº:** SN **Complemento:**

Bairro: São Joaquim **Cidade:** União da Vitória **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 21,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 42,00

Fator C (estado da construção) (%): 75,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 82,60

Fator de depreciação (decimal): 0,1740

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/09/2023

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 64,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 905,69

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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): 64,00

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 (%);

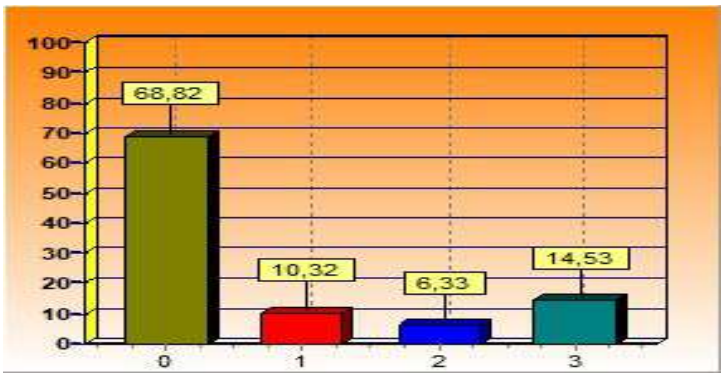
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 14.659,94

quatorze mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e noventa e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/09/2023 _____

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 04 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** .

Lograd.: Estrada Colonia Passo do Iguaçu **Nº:** SN **Complemento:**

Bairro: São Joaquim **Cidade:** União da Vitória **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 21,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 42,00

Fator C (estado da construção) (%): 75,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 82,60

Fator de depreciação (decimal): 0,1740

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 25/02/2022

Padrão de acabamento: Baixo

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

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 905,69

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

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): 120,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

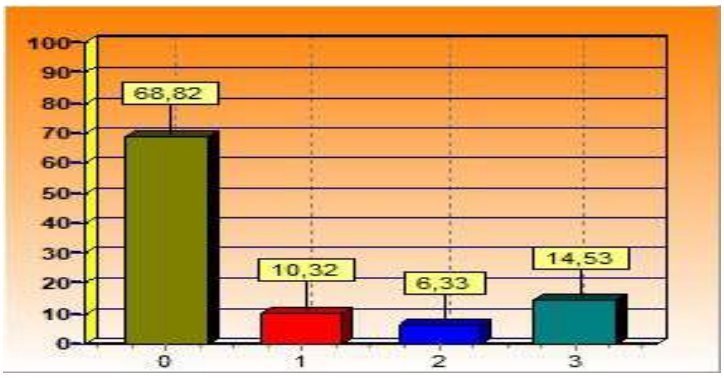
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 27.487,38

vinte e sete mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/09/2023 _____

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD



ANEXO
FOTOS

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES





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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

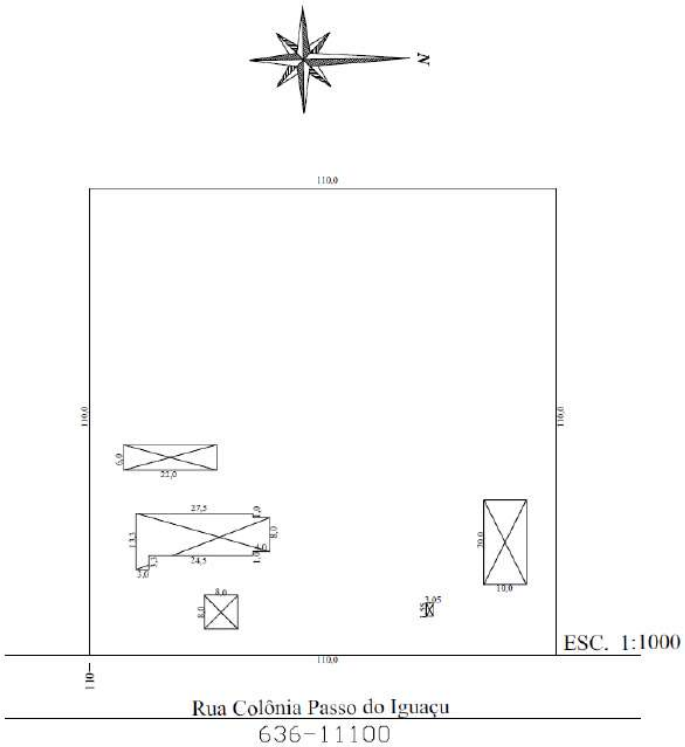


ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

KRONBERG
LEILÕES

Croqui



02-01-205

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES



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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo



ANEXO
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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE UNIÃO DA VITÓRIA
SECRETARIA DE FINANÇAS

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 22497

Dados do Imóvel

Inscrição imobiliária:	02.01.205.0110.1
Código do contribuinte:	22440
Nome do contribuinte:	PRIZMA INDUSTRIA E COMERCIO DE ERVA MATE LTDA
Logradouro:	Rua - ESTRADA COLONIA PASSO DO I
Número:	S/N
Bairro:	SAO JOAQUIM
CEP:	84.600-000

Características do Imóvel

Area do Lote (Migr):	12.100,0000
Area Total Construid (Migr):	723,5800
Area Construida (Migr):	723,5800
Fração Ideal (Migr):	12.100,0000
Situacao:	Meio de Quadra
Valor Venal do Terreno (Migr):	351.074,4160
Valor Venal da Construcao (Migr):	129.918,7890
Vlr Venal Imovel (Migr):	480.993,2050
Vlr M2 Terreno (Migr):	53,8060
Vlr M2 Construcao (Migr):	179,5500

União da Vitória (PR), 23 de Agosto de 2023

Rua Dr. Cruz Machado, 205 - Centro
União da Vitória (PR) - CEP: 84.605-575 - Fone: (42) 3521-1200 - Fax: (42) 3521-1200 - E-mail: gabinete@uniaodavitoria.pr.gov.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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 407.2 - Assinado digitalmente por Acir Oliskowski:47680270910
01/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matrícula atualizada

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.a Circunscrição - União da Vitória - Paraná
Rua Professora Amarília, 360 — Fone 23-1595

TITULAR HILÁRIO CLIVATTI
CPF 006103059-72

LIVRO Nº.02

REGISTRO GERAL

FICHA =4.753=

MATRÍCULA N.º 4.753

RUBRICA

Matrícula nº.4.753:-Um terreno urbano com a área de 12.100,00 m2 - (Doze mil e cem metros quadrados), constante de parte do lote nº.05(cinco), da Linha "B", da Colônia Passo do Iguaçu neste Municipio e Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com as seguintes medidas e confrontações 121,00 metros, ao Norte, com - parte do mesmo lote nº.05;121,00 metros, ao Sul, com o lote nº.04; 100,00 metros a Leste, com o lote nº.16; e 100,00 metros ao Oeste,- tambem com parte do lote nº.05, medidas e confrontações, de acordo - com o croqui expedido pela Prefeitura Municipal, desta cidade, sem benfeitorias, com transcrição sob nº.3.485, ás fls.123, do liv.rp nº. 3-C, do 1º Oficio do Registro de Imóveis, desta Comarca, conforme - certidão atualizada arquivada neste Cartório.-Proprietário:- BENJAMIN BORILLE, brasileiro, casado, aposentado, portador da C.I.RG sob nº. 1.200.177-PR, residente e domiciliado, na colônia Passo do Iguaçu, neste Municipio e Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, inscrito no no CPF sob nº.124.727.199-49.-Em 04 de novembro de 1980.-O Oficial.

R.1/4.753:- Por escritura pública de compra e venda passada em data de 15.10.1980, nas notas do Tabelião Octavio Mendes de - Oliveira Castro Netto, do Distrito de São Cristóvão, desta cidade,- Livro de notas nº.27, fls.79 á 80vº.-BENJAMIN BORILLE e sua mulher dona ERICA CHEQUIN BORILLE, brasileiros, casados, casamento nº.1.355 lavrado ás fls.20, do livro nº.22-B, do Registro Civil desta cidade, ele já qualificado nesta matrícula, ela do lar, filha de Francisco - Chequin e Maria Bocalão, nascida nesta cidade, em 1910 digo, em 18. 08.1910, residentes e domiciliado na Colônia Passo do Iguaçu, nesta cidade, inscritos no CPF sob nº.124.727.199-49, venderam à Firma - BORILLE,PASIN & CIA LTDA, estabelecida na Br-476, KM225, Colônia Passo do Iguaçu, neste Municipio e Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, inscrita no CGC/MF sob nº.77.483.675/0001-63, neste ato representada por seu sócio gerente, Sr.ALBINO BORILLE, brasileiro,- casado, do comércio, domiciliado e residente no Distrito de São Cristóvão, nesta cidade,portador da C.I.RG sob nº.206.997-PR, inscrito - no CPF sob nº.124.706.609-63,pela importância de Cr$.100.000,00 (Cem mil cruzeiros), sem condições o imóvel objeto desta matrícula.-Protocolo nº.1-B, ás fls.235, sob nº.7.175, Custas-Cr$.2.369,00.-Em 04 de novembro de 1980.- O Oficial.

Av.2/4.753: De acordo com o Contrato Particular de Compra e Venda,datado de 17.01.91, devidamente assinado pelas partes, com firma reconhecida pelo 3º Tabelionato desta cidade, fotocópia arquivado neste cartório, registrado sob nº.1.877 Ficha 1.877, do livro nº 3-Registro Auxiliar, deste cartório, Borille, Pasin & Cia Ltda, acima devidamente qualificada, representada pelo seu sócio-gerente Albino Borille, acima qualifficado, se comprometeu a vender à RAUL BORILLE, o imóvel objeto desta Matrícula.-E, para constar e produzir os e feitos legais fiz a presente averbação e dou fé.-Protocolo nº.1-G,ás fls.199vº, sob nº.21.699.Em 23 de janeiro de 1991.O Escrevente Juramentado:

SEGUE NO VERSO

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.848-4 e o código de verificação do documento: D4N626
Consulta disponível por 30 dias

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: PJY8U 56PCE WJR3J G6RCK

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 407.2 - Assinado digitalmente por Acir Oliskowski:47680270910
01/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matrícula atualizada

CONTINUAÇÃO

Av.3/4.753: De acordo com o contrato particular de 28.04.1994, devidamente assinado pelas partes, com firma reconhecidas pelo 3º tabelionato de notas,- Clovis Pacheco dos Santos, desta cidade, arquivado neste cartório e averbado no registro n.1.877 Av.1.877, do livro n.3 Registro Auxiliar, deste cartório, fica cancelada a Av.2, desta Matricula. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé.- Protocolo n.1.H, às fls.149v. sob n.26.971.Custas: 60.000 VRC. Em 27 de maio de 1994. A Oficial Designada:

R.4/4.753: De acordo com o Distrato Social, de 29.04.1994, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob n.57682.6, em data de 12.-05.1994, arquivado neste cartório, ALBINO BORILLE, brasileiro, casado, industrial, domiciliado e residente à Rua Papa João XXIII n.129, no Bairro São Cristóvão, nesta cidade, portador da CI/RG n.206.997-PR e do CPF/MF n.124.706.609-63, foi reembolsado do seu capital social nadissolução da firma BORILLE, PASIN & CIA LTDA de -* suas cotas partes, pelo imovel objeto desta Matricula, sem condições, no valor de CR$:0.20 (vinte centavos). Protocolo n.1.H, às fls.149v. sob n.26.973. Custas:-810,000 VRC. Em 27 de maio de 1994. A Oficial Designada:

R.5/4.753: Por escritura pública de compra e venda passada em data de 11.03.94,nas notas do 2º Tabelião Octávio Mendes de Oliveira Castro Netto, desta cidade.-Livro de notas nº.202-N, fls.08vº., ALBINO BORILLE e sua mulher EUGÊNIA PAULENA BORILLE, brasileiros, casados entre si pelo regime de Comunhão de Bens, casamento nº.1.004, fls.169vº, livro 9-B, aos 29.01.55, Cartório desta cidade, venderam à LUIZ CARLOS BARBOSA, brasileiro, nascido aos 24.01.52, técnico agropecuário casado com IRENE GRUBA BARBOSA, casamento nº.2070, fls.109, livro B-10, aos 19.01.80, no 5º Subdistrito de São Paulo-SP, domiciliado e residente à Rua Cel. Amazonas 638, São Cristóvão, neste Município, pela importância de R$.1.500,00, sendo que para efeito do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos foi avaliado por CR. 2000,00(dois mil reais), sem condições, o imóvel objeto desta Matrícula.-GR-ITBI-devidamente autenticada pela Prefeitura Municipal desta cidade.-Protocolo nº.1-H, fls.156, sob nº.27.424.-Custas-VRC-585,000.-Em 29 de agosto de 1994.-A Escrevente Juramentada:

Av.6/4.753: Por escritura pública de re-ratificação passada em data de 28.03.1995, nas notas do 2º Tabelião Octávio Mendes de Oliveira Castro Netto, desta cidade, livra de notas nº203-N, fls. 95, BENJAMIN BORILLE e sua mulher ERICA CHEQUIN BORILLE, já identificados, e LUIZ CARLOS BARBOSA, também já qualificado, retificam as medidas das linhas do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista que na escritura pública de compra e venda lavrada às fls. 08vº, do livro nº202-N, do 2º Tabelião desta Comarca, constou por equívoco, como sendo 121,00 metros por 100,00 metros, quando na verdade as medidas corretas são 110,00 metros por 110,00 metros, obtendo as seguintes medidas e confrontações: ao norte, medindo 110,00 metros, e a oeste, medindo 110,00 metros, com terras de Benjamin Borille; ao sul, medindo 110,00 metros, com o lote nº04, de Alzemiro Strapassola; e a leste, medindo 110,00 metros, com a Estrada Municipal, de acordo com a planta elaborada por Mário Slomski, de 24.03.1995, e ratificam os demais termos daquela escritura, objeto do R.5/4.753, com anuência de Albino Borille e sua mulher Eugênia Paulena Borille, acima identificados. As partes assumem integral responsabilidade pelas medidas e confrontações, nos termos do Provimento Geral sob nº356/94, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. E, para constar e produzir os efeitos legais, fiz a presente averbação e dou fé. Protocolo nº1-H, às fls. 179, sob nº28.306. Em 03 de abril de 1995. O Oficial:

R.7/4.753: Por escritura pública de compra e venda passada em data de 18.04.1995, nas notas do 2º Tabelião Octávio Mendes de Oliveira Castro Netto, desta cidade, livro de notas nº203-N, fls. 116vº a 117vº, LUIZ CARLOS BARBOSA, já qualificado, casado com IRENE GRUBA BARBOSA, pelo regime de comunhão parcial de bens, ela, brasileira, técnica contábil, portadora da C.I. RG nº3.687.252.7-PR, inscrita no CPF sob nº668.347.408-72, domiciliados e residentes à rua Cel. Amazonas, 638, '

SEGUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.848-4 e o código de verificação do documento: D4N628
Consulta disponível por 30 dias

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: PJY8U 56PCE WJR3J G6RCK

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 407.2 - Assinado digitalmente por Acir Oliskowski:47680270910
01/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matrícula atualizada

RUBRICA

FICHA
=4.753-1=

CONTINUAÇÃO

nesta cidade, venderam à PRIZMA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ERVA-MATE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº00.246.254/0001-94, com sede à rua Des. Clotário Portugal, 616, nesta cidade, neste ato representada por seu gerente financeiro Dirceu Carneiro Júnior, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da C.I. RG nº6.000.260.6-PR, inscrito no CPF sob nº353.087.459-00, domiciliado e residente à rua Paraná, 185, nesta cidade, e por seu gerente comercial Teófilo Mancarz, brasileiro, casado, médico, portador da C.I. RG nº1.320.043-PR, inscrito no CPF sob nº322.514.839-34, domiciliado e residente à rua Dario Antonio Bordin, 286, nesta cidade, pela importância de R$2.000,00 (dois mil reais), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. GR-ITBI quitada na Prefeitura Municipal desta cidade em 17.04.1995. Protocolo nº1-H, às fls. 180vº, sob nº28.370. Custas: 1.035,00VRC. Em 19 de abril de 1995. O Oficial:

Av.8/4.753: De acordo com o requerimento desta data, subscrito por Dirceu Carneiro Junior, Certidão de Conclusão de Obra, expedido pela Prefeitura Municipal desta data, certidões do CREA-ART, CND-Certidão Negativa de Débito, expedido pelo INSS desta cidade, em 23.11.95, e Habite-se, expedido pelo Secretaria Municipal de Saúde, desta cidade, arquivados neste Ofício, foi construido uma edificação em alvenaria e coberta de eternit, barracão e casa, com a área total de / 723,58m/2. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Protocolo nº.1-I, fls.001, sob nº29.189. Em 24 de novembro de 1995. A Escrevente Juramentada:

R.9/4.753: Cédula de Crédito Industrial nºPR-8494/BNDES, emitida por Prizma Industria e Comércio de Erva Mate Ltda, e como avalistas: Dirceu Carneiro Junior, Teófilo Mancarz e Adair Gomes do Prado, a favor do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE, Agência de Curitiba-PR, no valor de R$.55.933,00(cinquenta e cinco mil, novecentos e trinta e três reais), com vencimento para 15/03/2001, os pagamentos serão efetuados na praça, na Agência do BRDE, em especial hipoteca cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel e benfeitorias objeto desta Matrícula, com as demais cláusulas constantes da cédula. Protocolo nº.1-I, fls.009vº, sob nº29.563. Em 15 de março de 1996. A Escrevente Juramentada:

R.10/4.753: Cédula de Crédito Industrial nºPR-8495/BNDES, emitida por Prizma Industria e Comércio de Erva Mate Ltda, e como avalistas: Dirceu Carneiro Junior e Cleusa Rosaria Passos Carneiro, Teófilo Mancarz e Zeli Bittencourt Martins / Mancarz, e, Adair Gomes do Prado e Nelva Lurdes Gomes do Prado, a favor do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE, Agência de Curitiba-PR, no valor de R$16.780,00(dezesseis mil, setecentos e oitenta reais), com vencimento para 005.03.2001, os pagamentos serão efetuados na praça, na Agência do BRDE, e em especial hipotaca cedular de segundo grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto e / benfeitorias desta Matrícula, com as demais cláusulas constantes da cédula. Protocolo nº.1-I, fls.009vº, sob nº29.564. Em 15 de março de 1996. A Escrevente Juramentada:

R.11/4.753: 19 de setembro de 2002. De acordo com o Mandado de Citação datado de 27.05.2002, e Auto de Arresto e Depósito Público datado de 14.08.2002, extraído dos autos sob nº603/98 de indenização (em fase de execução), arquivados neste Ofício, em trâmite perante a Vara Cível desta Comarca, promovido por **Thiago Fernando Niemies** contra **Prizma Industria e Comércio de Erva-Mate Ltda.**, fica arrestado o imóvel objeto desta matrícula. Funrejus isento nos termos da Lei nº12.604/99, art.3º - VII – b-10. Ofício à Vara Cível informando o valor das devidas custas. Protocolo nº1-J, às fls. 151, sob nº40.826. A Escrevente:

SEGUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
https://www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.848-4
e o código de verificação do documento: D4N628
Consulta disponível por 30 dias

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: PJY8U 56PCE WJR3J G6RCK

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 407.2 - Assinado digitalmente por Acir Oliskowski:47680270910
01/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matrícula atualizada

CONTINUAÇÃO

R.12/4.753: 10 de março de 2005. De acordo com o Mandado de Citação datado de 09.09.2004 e Auto de Penhora e Depósito datado de 09.03.2005, extraído dos autos sob nº1354/2004 de ação de execução, arquivado neste Ofício, em trâmite perante a Vara Cível desta Comarca, promovido por **Thiago Fernando Niemes e outros** contra **Prysma Indústria e Comércio de Erva-Mate Ltda.**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. Funrejus isento nos termos da Lei nº12.604/99, art. 3º, inciso VII, item "b" nº10. Valor da dívida: R$5.400,00. Protocolo nº1-K, às fls. 108vº, sob nº46.757. Custas: 378,00 VRC = R$39,69. A Oficial Substituta: Fabiana de Fátima Farina Fontão

---

R.13/4.753: 07 de abril de 2005. De acordo o Mandado de Citação de 17.08.2004 e Auto de Arresto e Depósito de 18.03.2005, arquivados neste Ofício, extraídos dos autos nº1.247/2004 de ação de execução fiscal, em trâmite perante a Vara Cível desta Comarca, promovido pela **União** contra **Prizma Indústria e Comércio de Erva-Mate Ltda.**, fica arrestado o imóvel objeto desta matrícula. Ofício à Vara Cível informando que o recolhimento do Funrejus importa em R$60,16, nos termos do item 7 da Instrução Normativa 02/99, do Conselho Diretor do Funrejus. Valor da dívida: R$30.082,95. Protocolo nº1-K, às fls. 113, sob nº46.919. A Oficial Substituta: Fabiana de Fátima Farina Fontão

---

R.14/4.753: 29 de setembro de 2006. De acordo com o Auto de Penhora e Avaliação datado de 30.07.2006, arquivado neste Ofício, extraído do autos nº03/2005 de Reclamatória Trabalhista, mandado nº970.404, em trâmite perante a Vara do Trabalho desta Comarca, promovida por **Remi Girotto** contra **Prizma Indústria e Comércio de Erva-Mate Ltda.**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. Funrejus isento de acordo com a lei nº12.604, de 02.07.99 e Instrução Normativa nº01/99, do Conselho Diretor. Valor da dívida: R$10.096,78. Protocolo nº1-L, fls. 010vº, sob nº50.537. Custas: 715,50 VRC = R$75,12. A Oficial Substituta: Fabiana de Fátima Farina Fontão

---

R.15/4.753: 24 de julho de 2007. De acordo com o Ofício nº1808903, de 17.07.2007, Auto de Penhora e Depósito de 30.03.2007, arquivados neste Ofício, extraído dos autos de nº2006.70.14.000612-0-PR, de execução fiscal, em trâmite na Vara Federal desta cidade, promovida pela **União – Fazenda Nacional** contra **Prizma Indústria e Comércio de Erva-Mate Ltda. ME**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Valor da dívida:** R$48.989,00. Ofício à Vara Federal informando que o recolhimento do Funrejus importa em R$97,97, nos termos do item 7 da Instrução Normativa 02/99, do Conselho Diretor do Funrejus. Protocolo nº1-L, às fls. 59, sob nº52.535. O Oficial: Alvaro Jonas Oliveira

---

R.16/4.753: 27 de julho de 2007. De acordo com o Ofício nº1824733, de 20.07.2007, o Termo de Penhora e Depósito de 30.03.2007, arquivados nesta Circunscrição, extraído dos autos de nº2006.70.14.000474-2-PR, de execução fiscal, em trâmite na Vara Federal desta cidade, promovida pela **União – Fazenda Nacional** contra **Prizma Indústria e Comércio de Erva-Mate Ltda. ME**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Valor da dívida:** R$6.213,86. Ofício à Vara Federal informando que o recolhimento do Funrejus importa em R$12,42, nos termos do item 7 da Instrução Normativa 02/99, do Conselho Diretor do Funrejus. Protocolo nº1-L, às fls. 59vº, sob nº52.560. O Oficial: Alvaro Jonas Oliveira

---

R.17/4.753: 21 de outubro de 2011. **Protocolo nº1-M, sob nº66.358.** De acordo com o Auto de Arresto e Depósito de 22.09.2011, extraído dos autos sob nº2895/2011 de ação de execução fiscal, arquivados neste Serviço, em trâmite perante a Vara Cível desta cidade, promovido pelo **Município de União da Vitória** contra **Prizma Ind. Com. de Erva Mate Ltda. ME**, fica arrestado o imóvel objeto desta matrícula. **Valor da dívida:** R$2.414,96. **Valor da avaliação:** R$300.000,00. Ofício dirigido à Vara Cível desta cidade informando que o recolhimento do Funrejus importa em R$600,00. Prenotação: 10,00VCR=R$1,41. Emolumentos: R$783,00VCR=R$110,40. Selo: R$2,69. **Registro** lavrado em 24.10.2011. O Agente Delegado: Alvaro Jonas Oliveira

---

Av.18/4.753: Protocolo sob nº. 87.172 de 08 de agosto de 2018. **Cancelamento de Ônus:** de acordo com o Ofício nº. 0.448.147/2018, datado de 18 de julho de 2018, arquivado neste Serviço, expedido pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho da Comarca de União da Vitória – PR, subscrito por Lourival Barão Marques Filho, Juiz Titular de Vara do Trabalho, extraído dos autos sob o nº. 00003-2005-026-09-00-0, na qual figuram como exequente, **REMI GIROTTO** e, como executado, **PRIZMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ERVA MATE LTDA.**, procedo ao **cancelamento** da penhora objeto do **R.14/** desta matrícula. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, alínea "b", item 17, da Lei nº. 12.216/98. Emolumentos: NIHIL. Averbação em 08.08.2018. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

R.19/4.753: Protocolo sob nº. 87.208 de 13 de agosto de 2018. **Penhora:** de acordo com o Auto de Penhora e Avaliação expedido em data de 06 de agosto de 2018, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de União da Vitória – PR, subscrito por Éder Nayu de Melo, Oficial de Justiça, arquivado neste Serviço, extraído dos autos de Ação de Execução Fiscal, sob o nº. 0007718-15.2008.8.16.0174, na qual figuram como exequente **MUNICÍPIO DE UNIÃO DA VITÓRIA** e como executado, **PRIZMA**

SEGUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
https://www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.848-4
e o código de verificação do documento: D4N628
Consulta disponível por 30 dias

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: PJY8U 56PCE WJR3J G6RCK

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 426.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/09/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000990-07.1998.8.16.0174 - Ref. mov. 407.2 - Assinado digitalmente por Acir Oliskowski:47680270910
01/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matrícula atualizada

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
Titular Mário Silvio Cargnin Martins Filho
CPF: 005.556.829-42
União da Vitória - PR

RUBRICA

FICHA **4.753-2**

CONTINUAÇÃO

INDÚSTRIA E COMERCIO DE ERVA MATE LTDA., fica **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula. Valor da causa R$ 1.466,64 (um mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e quatro centavos). Informa-se que os emolumentos, prenotação, arquivamento e o Funrejus serão pagos quando da liquidação dos autos, sendo o Funrejus sobre R$ 1.466,64, no valor de R$ 2,93, referente ao presente ato. Emolumentos: 377,98VRC = R$ 72,95. Registro em 14.08.2018. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

Av.20/4.753: Protocolo nº. 101.619 de 30 de novembro de 2022. Indisponibilidade: de acordo com o Ofício nº. 202211.2917.02461766-IA-430, datado de 24.11.2022, aprovado pelo Dr. Luis Mauro Lindenmeyer Echer, MM. Juiz de Direito, arquivado neste Serviço, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de União da Vitória - PR, em face de **PRIZMA INDUSTRIA E COMERCIO DE ERVA MATE LTDA.**, procedo a presente averbação para consignar que fica **indisponível** o imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: 630,00VRC: R$ 154,98; Funrejus 25%: R$ 38,74; Selo Funarpen: 1245v.BED5Z.sYD0j-ijSjU.sJI5o ; R$ 0,00 - Diferidos, postergados para quando do cancelamento da ordem. Ato praticado em 30.11.2022. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA - PR
Mário Silvio Cargnin Martins Filho – Oficial Titular

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel do original arquivado neste Serviço, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015 de 31/12/1973.
Quantidade de atos na matrícula: 20.

União da Vitória - PR, 10 de julho de 2023.
Assinado Digitalmente

Rua Benjamin Constant, 750, sala 01 - Centro - União da Vitória - PR - CEP: 84600-290
(42)3522-4242 - atendimento@2riuniao.com.br

F U N A R P E N
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.ESkHv.sH4oj
KYVJZ.1245q
https://selo.funarpen.com.br

Custas
Certidão - R$ 34,24
Buscas - R$ 3,70
Selo RI2 Funarpen - R$ 8,00
Selo RI3 Funarpen - R$ 1,25
Tss - R$ 1,12
Fundep - R$ 1,90
Funrejus - R$ 9,49
Total - R$ 59,69

SEGUE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.848-4 e o código de verificação do documento: D4N628
Consulta disponível por 30 dias

Presidência da República Casa Civil Medida Provisória Nº 2.200-2 de agosto de 2001.
Documento Assinado Digitalmente
DANIELA CRISTINA DE SOUZA PEREIRA
CPF: 08477107939 - 10/07/2023

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: PJY8U 56PCE WJR3J G6RCK

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: PJ57Q VCFAU RJYAL 49RWD