



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.695 - 04/2025

BARRACÃO DE ALVENARIA COM ÁREA DE 260M²,  
LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL/PR

AUTOS: 0005380-40.2007.8.24.0058



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Fotos do Barracão
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel

## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** BARRACÃO DE ALVENARIA COM ÁREA DE 260M², LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL/PR

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método de Quantificação de Custo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** abril de 2025.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 206.000,00**

**(Duzentos e seis mil reais)**

## **2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **2.1 DEFINIÇÕES**

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

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

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

Método de Quantificação de Custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

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 São Bento do Sul/SC.

O avaliador esteve no local no dia 22/04/2025, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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

## **2.4 Normativas**

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

## **3 OBJETO**

### **3.1 Descrição técnica do bem**

Barracão em alvenaria, com área aproximada de 260m<sup>2</sup>, com telhas de fibrocimento, com módulos internos utilizados para armazenagem de utensílios e coqueiras, necessitando de reparos simples, localizado no bairro Lençol, Rua Francisco Eckstein, 172, no município São Bento do Sul/SC.

Número da Matrícula: Nº 23.488- Registro de Imóveis de São Bento do Sul/PR

Localização: Latitude: 26°14'31.47"S/ Longitude: 49°26'11.80"O

## **4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

São Bento do Sul é um município brasileiro localizado no Planalto Norte do estado de Santa Catarina. Sua população é de 86.317 habitantes, conforme estimativa do IBGE publicada em agosto de 2021. A distância rodoviária até a Florianópolis, capital administrativa estadual, é de 250 quilômetros.

A economia da cidade é essencialmente conduzida por empresas de grande porte, como as empresas Tuper (fabricação de metalúrgicos), Oxford (cerâmica), Buddemeyer (têxtil), Condor (escovas) e Rudnick (moveis). Além de ter um grande setor moveleiro, que respondia pela maior parte das exportações desse setor no Brasil. Desde 2005, com a volatilidade cambial e com o aumento da concorrência internacional, sobretudo dos países asiáticos, o setor moveleiro vem perdendo espaço na participação da produção industrial da cidade. Isso foi acentuado após a crise no mercado internacional iniciada em 2008. Ademais, houve alto crescimento dos outros setores industriais predominantes na economia local, com destaque para os setores metal-mecânico, plástico, cerâmico e têxtil.

As exportações do município em 2010 foram de aproximadamente US\$140 milhões, cujo destino principal é o mercado europeu, com aproximadamente 50% das vendas. Os móveis e produtos relacionados são o principal produto de exportação da cidade, correspondendo no último ano a mais de 80% das exportações são-bentenses, de acordo com dados do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior

## **5 FINALIDADE E OBJETIVO**

### **5.1 Finalidade**

Alienação judicial.

### **5.2 Objetivo**

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### **0.3 Abordagem de valor**

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

*As abordagens de valor podem ser:*

*a) Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

*b) Abordagem por valores específicos:*

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

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

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa*

*de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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

O barracão, atualmente, encontra-se fechado, sem utilização.

### **6.2 Restrições do imóvel**

A benfeitoria está situada em uma matrícula que não pertence a proprietária do barracão.

### **6.3 Benfeitorias**

Barracão em alvenaria, com área aproximada de 260m<sup>2</sup>, com telhas de fibrocimento, com módulos internos utilizados para armazenagem de utensílios e coqueiras, necessitando de reparos simples.

## **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,

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

#### **0.4 Mercado**

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

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

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau*

*de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*

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

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

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

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

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

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

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação(0), pois trata de uma situação paradigma, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

### **8.1 Método 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.

## **9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

### **9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

#### **9.1.1 Valor de mercado da benfeitoria**

R\$ 205.807,99 (Duzentos e cinco mil, oitocentos e sete reais e noventa e nove centavos).

### **9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL**

**R\$ 206.000,00 (Duzentos e seis mil reais).**

## **10 ENCERRAMENTO**

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 12 (doze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 23 de abril de 2025.

---

Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES****Ident:** Barracão**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** Rua Francisco Eckstein**Nº:** 172**Complemento:****Bairro:** Lençol**Cidade:** São Bento do Sul**Estado:** Paraná**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

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

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

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

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 13,00

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

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

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

Fator C ( estado da construção ) (%): 18,10

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 57,41

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,4259**

Onde C = Reparos Simples

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): SINDUSCON/SC

Data de referência CUB: 23/04/2025

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 260,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.359,82

**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

**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 ): 260,00****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 );

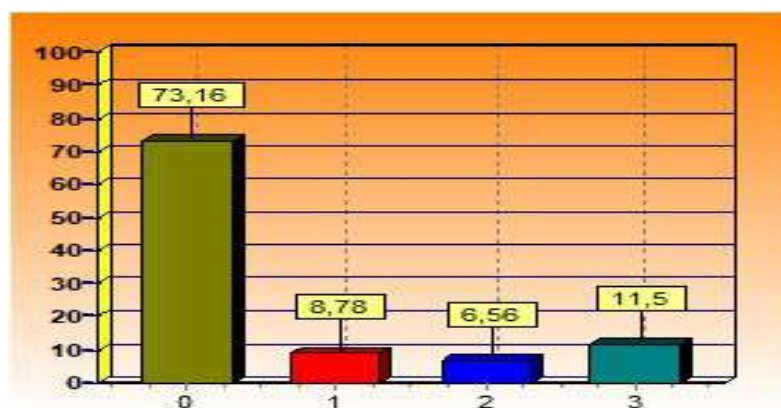
CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

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 ).

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

**Legenda** (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 205.807,99**

duzentos e cinco mil, oitocentos e sete reais e noventa e nove centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 23/04/2025

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## ANEXO FOTOS

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)









