



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.007 - 04/2024

LOTE URBANO Nº 05, QUADRA Nº 03 COM 299,80M2 COM
BENFEITORIA (POSTO DE GASOLINA), COM ÁREA DE
APROXIMDAMENTE 299,80M².

AUTOS: 0007166-88.2019.8.16.0069



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Terreno com benfeitoria comercial – Matrícula nº 490 – Cartório de Registro de Imóveis de Jandaia/GO.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 375.000,00

(Trezentos e setenta e cinco mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

O avaliador esteve no local no dia 21/03/2024 às 16:00 horas e teve o acompanhamento do Sr. Euripedes Reis Luiz da Silva.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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





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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 05, quadra nº 03, de esquina, plano, de formato regular, medindo 147,70 metros por 20,40 metros e com área total de 299,80m², contendo benfeitoria comercial para posto de gasolina com área de aproximadamente 399,80m², localizado na Rua José de Faria Campos, 421 – Centro – Jandaia/GO.

Número da Matrícula: 490 – Cartório de Registro de Imóveis de Jandaia/GO

Indicação Fiscal: Não informado.

Inscrição Imobiliária: Não informado.

Localização: Latitude: 17° 2'46.91"S / Longitude: 50° 8'43.94"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Jandaia é um município brasileiro do estado de Goiás. Situa-se no planalto central do Brasil, na Mesorregião do Sul Goiano e na Microrregião do Vale do Rio dos Bois, situado entre o Morro do Segredo e a Serra do Boqueirão, a 637 m de altitude, e dista 120 km da capital estadual, Goiânia,





e 329 km da capital federal, Brasília. O município cobre uma área de 864,1 km² e sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 6 001 habitantes

Jandaia

[Município do Brasil](#)

Símbolos



[Bandeira](#)[Brasão de armas](#)

[Hino](#)

[Gentílico](#)*jandaiense*

Localização



Localização de Jandaia em Goiás



Jandaia
Localização de Jandaia no [Brasil](#)



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83





Mapa de Jandaia	
Coordenadas	 17° 02' 56" S 50° 08' 45" O
País	Brasil
Unidade federativa	Goiás
Municípios limítrofes	Acreúna , Indiara , Palmeiras de Goiás , Palminópolis e Paraúna
Distância até a capital	120 ^[1] km
História	
Fundação	1953 (71 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Milena Pereira Lopes (MDB , 2021 – 2024)
Características geográficas	
Área total ^[2]	864,104 km²
População total (estimativa IBGE/2021 ^[3])	6 001 hab.
Densidade	6,9 hab./km²
Clima	tropical úmido
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000 ^[4])	0,746 — <i>alto</i>
PIB (IBGE/2008 ^[5])	R\$ 123 065,765 mil
PIB per capita (IBGE/2008 ^[5])	R\$ 18 708,69
Sítio	jandaia.go.gov.br (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83





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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) **Abordagem pelo valor de mercado:**

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

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

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

b) **Abordagem por valores específicos:**

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“O lote urbano nº 05 da Quadra nº 03, com a área de 299,80m², situado na Avenida Dez de Novembro, esquina com a Rua Paraúna, desta Cidade, compreendido dentro das seguintes divisas: Na frente 14,70 metros confrontando com a Avenida Dez de Novembro; à direita 20,40 metros confrontando com a Rua Paraúna; ao fundo 14,70 metros confrontando com o lote nº 06 e à esquerda 20,40 metros, confrontando com o Lote nº 04. Contendo benfeitorias constantes de: Uma casa para Posto de Gasolina, contendo 5 cômodos, paredes de tijolos, piso cimentado, madeiramento serrado e cobertura de telhas francesas.”

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Benfeitoria própria para posto de gasolina, com área de aproximadamente 299,80m², idade aparente de 25 anos e em regular estado de conservação.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.





7.6 Entraves para a comercialização: Ver 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação(0), pois trata de uma





situação paradigma¹, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados², não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

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

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

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

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

² Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples. O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.



sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

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





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 374.749,32 (Trezentos e setenta e quatro mil, setecentos e quarenta e nove reais e trinta e dois centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 101.392,36 (Cento e um mil, trezentos e noventa e dois reais e trinta e seis centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 273.356,96 (Duzentos e setenta e três mil, trezentos e cinquenta e seis reais e noventa e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 15 de abril de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras									
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R\$ 89.000,00	450,00	R\$ 197,78	2,00	0,95	0,90	R\$ 338,20	Avenida Afonso Pena	https://go.mgfimoveis.com.br/jandaia-go-vendo-lote-terreno-450-m2-setor-daniel-gomes-av-afonso-pena-300455054#google_vignette



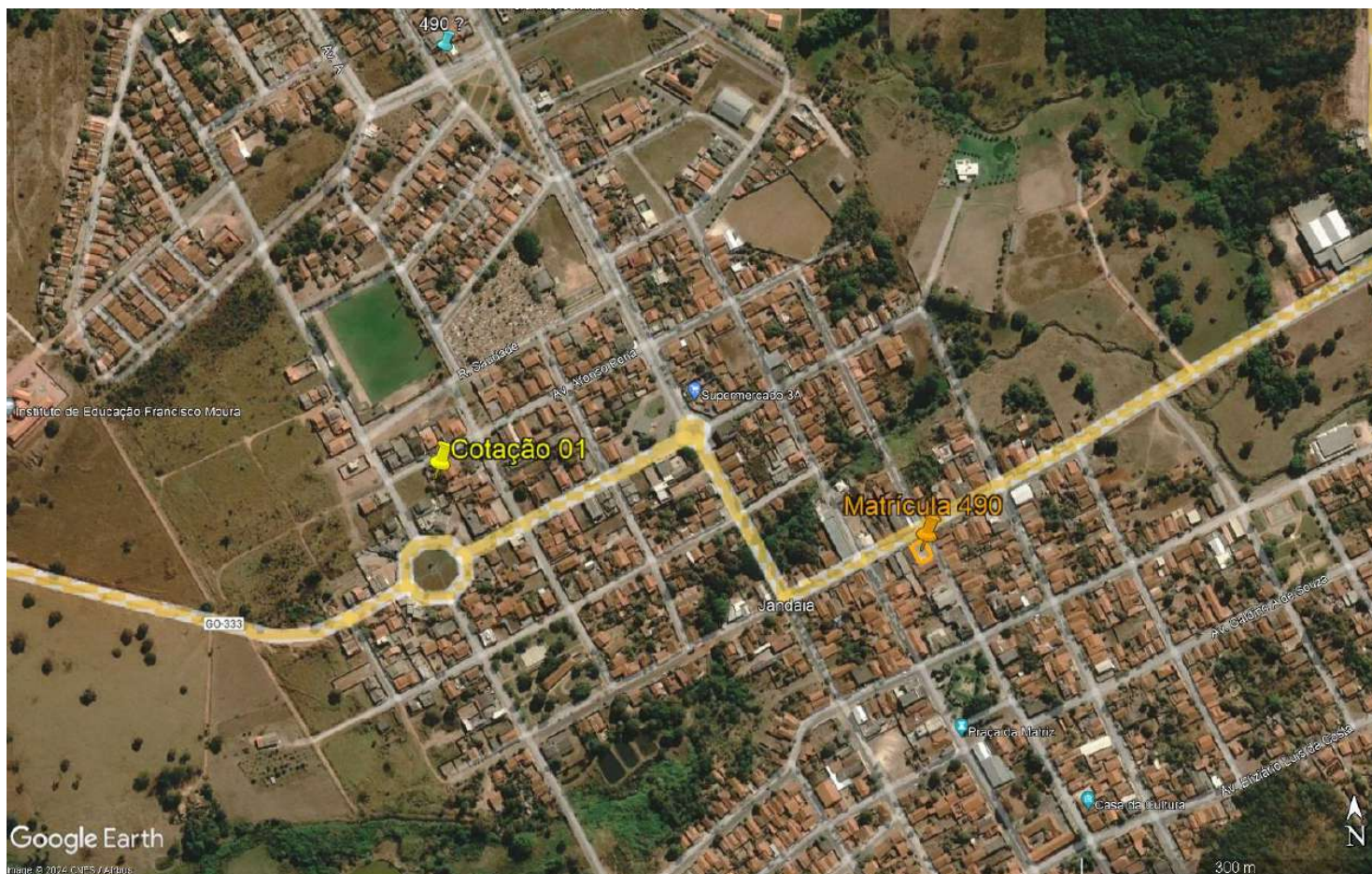


ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



TERRENO			
Item	Valor do imóvel de mercado - SISTEMA	Área (m²)	R\$/m²
1	R\$ 101.392,36	299,8000	R\$ 338,20

Amostras									
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R\$ 89.000,00	450,00	R\$ 197,78	2,00	0,95	0,90	R\$ 338,20	Avenida Afonso Pena	https://go.mgfimoveis.com.br/jandaia-go-vendo-lote-terreno-450-m2-setor-daniel-gomes-av-afonso-pena-300455054#google_vignette
MÉDIA			R\$ 197,78				R\$ 338,20		

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





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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua José Farias de Campos,

Nº: 421

Complemento:

Bairro:

Cidade: Jandaia

Estado: Goiás

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 4,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 4,00

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): 25,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 41,67

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 42,27

Fator de depreciação (decimal): 0,5773

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 15/04/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 299.80

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.200,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

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

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 299,80$$

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:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

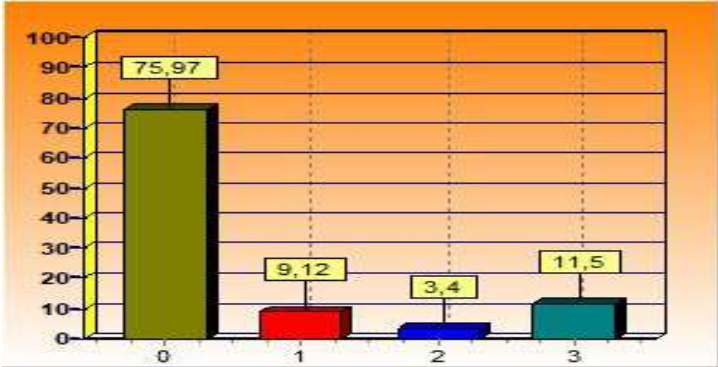
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 75,97 % Custo da construção
- 9,12 % Custo da administração da construção
- 3,40 % 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\$): 273.356,96

duzentos e setenta e três mil, trezentos e cinquenta e seis reais e noventa e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 15/04/2024 _____
Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS



K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83

K
KRONBERG
LEILÕES



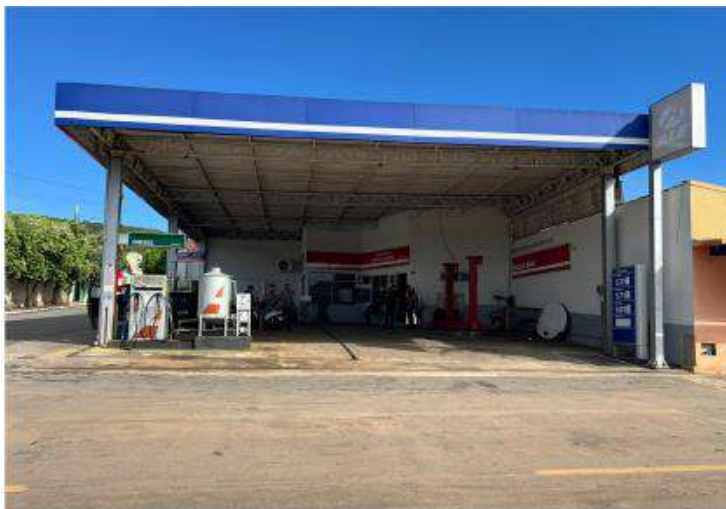
KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83

K
KRONBERG
LEILÕES



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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Cartório de Registro de Imóveis E Títulos e Documentos de Jandaia - GO
Av. Dona Gercina Borges Teixeira, Lote 1-A, nº 1951 - Centro, Jandaia/GO -
CEP: 75.950-000
Fone: (64) 3563-1110 - E-mail: cartoriojandaia@uol.com.br
Oficiala Respondente: Wellitha Pereira de Souza

Recibo de Certidão

Nº do Pedido...: 9.742

Data.....: 08/07/2021

Apresentante....: THAYSA ANDRESSA RISSATO BORGES PITONI Telefone: 44998881018

Observação.....: CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR

Dados dos Imóveis				
1- Número: 490 -Rua/Av.: AVENIDA GERCINA BORGES TEIXEIRA -Quadra: 03 -Lt: 05 -Setor: CENTRO -Area: 299,80				
1- Inteiro Teor	12,57	15,82	1	28,39
2- Ato que Acresce	7,1	0	1	7,1
3- Ato que Acresce	7,1	0	1	7,1
4- Ato que Acresce	7,1	0	1	7,1
5- Ato que Acresce	7,1	0	1	7,1
6- Ato que Acresce	7,1	0	1	7,1
7- Ato que Acresce	7,1	0	1	7,1
8- Ato que Acresce ao Limite Maximo	4,22	0	1	4,22
9- Fundesp: 10% /Funesp: 8% / Estado: 3% / Fesemps: 4% / Funemp: 3% / Funcomp: 3% / Fepadsaj: 2% / Funproge: 2% / Fundepag: 1,5% / Fundaf: 1,5% / Femal: 2,5%.				30,02
10 ISS (2% Emol.)				1,49
11 Taxa Judiciária				15,82
Total:				122,54

A ENTREGA DO DOCUMENTO SÓ SERÁ FEITA COM APRESENTAÇÃO DESTE NO ORIGINAL.
OBS.: PERÍODO DE 09:00 as 17:00 HORAS. DECLARO TER LIDO O PEDIDO E ESTAR DE ACORDO COM O MESMO.
IMPORTANTE: AS CERTIDÕES NÃO PROCURADAS NO PRAZO DE 90 DIAS SERÃO INCINERADAS.
DEPÓSITO: R\$ 122,54 (cento e vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos)

02 879 187/0001-70
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E TÍTULOS E DOCUMENTOS
AV. D^a. GERCINA B. TEIXEIRA Nº.1951 LT.01-A
SETOR CENTRAL - CEP:75 950 000
JANDAIA - GO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVG9 L99MZ 9K9AB N3XNK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5ND Z486J PNKND RJF83



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Goiás - Comarca de Jandaia
REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
Wellitha Pereira de Souza – Oficiala Respondente
Av. D^a Gercina Borges Teixeira, nº1.951, Q.2, L.1-A - Centro
Telefone: (64)3563-1110 / e-mail: cartoriojandaia@uol.com.br

fs. 01
Gouza

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Wellitha Pereira de Souza, Oficiala Respondente da Serventia de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, da Comarca de Jandaia, na forma da Lei, etc...

CERTIFICO, a requerimento verbal da parte interessada, que verifiquei constar no Livro 02, fls. 01, do Registro Geral, na matrícula número **490**, extraída por meio reprográfico, nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, em conformidade com o original: O **Lote Urbano nº05 da Quadra nº03**, com a área de **299,80 m²**, situado na Avenida Dez de Novembro esquina com a Rua Paraúna, desta Cidade, compreendido dentro das seguintes divisas: "Na frente 14,70 metros confrontando com a Avenida Dez de Novembro; à direita 20,40 metros com a Rua Paraúna; ao fundo 14,70 metros confrontando com o Lote nº06 e à esquerda 20,40 metros confrontando com o Lote nº04". Contendo benfeitorias constantes de: Uma casa para Posto de Gasolina, contendo 05 cômodos, paredes de tijolos, piso cimentado, madeiramento serrado e coberta de telhas francesas. **PROPRIETÁRIO: CONCEIÇÃO REGINALDO DE FREITAS**, brasileiro, comerciante, desquitado, residente e domiciliado nesta Cidade, CPF nº017.092.911. **REGISTRO ANTERIOR: nº6.325** às fls.15 do Livro 3-G desta Circunscrição. O referido é Verdade e dou fé. Jandaia, 24 de agosto de 1.977. Eu, aa) Walter Ribeiro, Oficial o escrevi.

R-1-490= Nos termos da Escritura lavrada no Livro nº25 às fls.09/10 em 24/02/1975, nas notas do Cartório do 2º Ofício desta Comarca; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **NATAL RODRIGUES DE MOURA**, brasileiro, casado com Iones Ferreira de Moura, residente e domiciliado nesta Cidade, CPF nº003.537.281; por compra feita a: Conceição Reginaldo de Freitas, brasileiro, comerciante, desquitado, residente e domiciliado nesta Cidade, CPF nº017.092.911; pelo valor de **Cr\$20.000,00** (Vinte mil cruzeiros). Não havendo condições. O referido é Verdade e dou fé. Jandaia, 24 de agosto de 1.977. Eu, aa) Walter Ribeiro, Oficial o escrevi.

R-2-490= Nos termos da Carta de Sentença extraída em 30/12/1993 dos autos nº1.988/93 de Ação de Separação Judicial Consensual promovida por Natal Rodrigues de Moura e Iones Ferreira de Moura, pela escrevente da Escrivania de Família, Sucessões, Menores e 1º do Cível desta Comarca, estando devidamente assinada pela MM Juíza de Direito Dr^a. Liliana Bittencourt, COUBE ao Cônjuge Estarão: **NATAL RODRIGUES DE MOURA**, CPF nº146.803.191-00, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, residente e domiciliado nesta Cidade; o imóvel constante da presente Matrícula no valor de **Cr\$40.000,00** (Quarenta mil cruzeiros reais). Não havendo condições. O referido é Verdade e dou fé. Jandaia, 21 de janeiro de 1.994. Eu, aa) Carlos Alberto Pereira Leal, Oficial o escrevi.

R-3-490= Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro nº44 às fls.30/31 em 05/10/1994, nas notas do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **DEUSMAR ESTEVES DE ASSIS**, CI nº1.793.733-SSP-GO e CPF nº292.482.211-49, brasileiro, comerciante, solteiro, maior e capaz, residente e domiciliado nesta Cidade; por compra feita a: Natal Rodrigues de Moura, CI nº204.008-SSP-GO e CPF nº146.803.141-00, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, residente e domiciliado nesta Cidade; pelo valor de **RS15.000,00** (Quinze mil reais). Não havendo condições. O referido é Verdade e dou fé. Jandaia, 11 de outubro de 1.994. Eu, aa) Carlos Alberto Pereira Leal, Oficial o escrevi.

R-4-490: Nos termos da escritura pública de Abertura de Crédito e Garantia Hipotecária lavrada no Lº50

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: PJVG9 L99MZ 9K9AB N3XNK

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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Goiás - Comarca de Jandaia
REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
Wellitha Pereira de Souza – Oficiala Respondente
Av. D^a Gercina Borges Teixeira, n^o 1.951, Q.2, L.1-A - Centro
Telefone: (64)3563-1110 / e-mail: cartoriojandaia@uol.com.br

fls. 02
[Assinatura]

fls.195/8, no Tabelionato 2^o de Notas desta Comarca; o imóvel constante da presente matrícula foi dado em primeira e especial hipoteca, pelo proprietário a **AGIP Distribuidora S/A**, em garantia de um crédito no valor de **RS:150.000,00** (Cento e cinquenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Jandaia, 24 de agosto de 2002. Eu aa) Firmino Antônio Alves, Sub-Oficial o escrevi.

AV-5-490= Procede-se a esta Averbação firmada em 02/05/2008 para constar que a Liquigás Distribuidora S/A incorporou parcela cedida de seu patrimônio a **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A**, passando a ser considerada Nova Credora sobre o ônus gravado no **R-4-490**. O referido é verdade e dou fé. Jandaia, 19 de maio de 2008. Eu aa) Firmino Antônio Alves, Sub-Oficial o escrevi.

AV-6-490= BAIXA: Procede-se a esta averbação nos termos da autorização de baixa, firmada em 04/04/2011, pela Petrobrás Distribuidora S/A, para que a escritura que deu origem a hipoteca do **R-4-490** fique sem valor e considerada inexistente. Jandaia, 26 de abril de 2011. Eu aa) Firmino Antônio Alves, Sub-Oficial o escrevi.

R-7-490: Nos termos da escritura pública de Confissão de Dívida com garantia hipotecária lavrada no L^o 62 às fls.199/200 nas notas do Cartório do 1^o Ofício Local; o imóvel constante da presente matrícula foi dado em primeira e especial hipoteca, pelo proprietário ao Sr. **EURÍPEDES REIS LUIZ DA SILVA**, CPF n^o288.481.951-72, em garantia de uma dívida no valor de **RS:600.000,00** (Seiscentos mil reais), com vencimento para **17/02/2012**. O referido é verdade e dou fé. Jandaia, 18 de agosto de 2011. Eu aa) Firmino Antônio Alves, Sub-Oficial o escrevi.

AV-8-490= BAIXA: Procede-se a esta averbação nos termos do Recibo, firmado em 23/12/2011, por Eurípedes Reis Luiz da Silva para que a escritura que deu origem a hipoteca do **R-7-490** fique sem valor e considerada inexistente. Jandaia, 26 de dezembro de 2011. Eu aa) Firmino Antônio Alves, Sub-Oficial o escrevi.

R-9-490= Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro n^o63 às fls.158/160 em 23/12/2011, nas notas do Cartório do 1^o Ofício local; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **EURÍPEDES REIS LUIZ DA SILVA**, CI n^o1.881.697-SSP-GO e CPF n^o288.481.951-72, brasileiro, comerciante, casado com: Mirlene Gonçalves e Silva, residente e domiciliado a Rua Orcelino Vicente Santana, n^o31, Centro, em Palminópolis-GO; por compra feita a: Deusmar Esteves de Assis, CI n^o1.793.733-SSP-GO e CPF n^o292.482.211-49, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado nesta Cidade; pelo valor de **RS200.000,00** (Duzentos mil reais). – O I.T.B.I., foi recolhido em 26/12/2011, no valor de R\$:600,00, conforme DAM n^o01713 da Prefeitura local. Sem condições. O referido é Verdade e dou fé. Jandaia, 27 de dezembro de 2011. Eu, aa) Firmino Antônio Alves, Sub-Oficial o escrevi.

AV-10-490= DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO= Procede-se a esta Averbação em atendimento ao requerimento do proprietário datado de 20/02/2015, que juntou Certidão expedida pela Prefeitura desta cidade; AVERBA-SE a mudança de denominação da Avenida Dez de novembro esquina com a Rua Paraúna do imóvel objeto desta Matrícula; para **Rua José de Faria Campos n^o421**, Centro, nesta cidade. Jandaia, 20 de fevereiro de 2.015. Eu, aa) Carlos Alberto Pereira Leal, Oficial o escrevi.

R-11-490= HIPOTECA: nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária lavrada no Livro n^o02 às fls.153/155 em 28/10/2015 no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas desta Comarca; o imóvel constante da presente matrícula foi dado em Hipoteca de 1^o grau, em favor de **ADILSON FELÍCIO ALVES**, CI n^o1.970.910-SSP-GO e CPF n^o521.962.911-53, brasileiro, casado com Maria Aparecida Ribeiro, auxiliar de escritório, residente e domiciliado à Rua 15, n^o31, Qd.09, Lt.23, Jardim das Oliveiras Palmeiras de Goiás – GO, pelos proprietários qualificados no **R-9-490**, em garantia de Dívida no valor total de **RS:3.024.000,00** (Três milhões e vinte e quatro mil reais), com vencimento final para 28 de outubro de 2016. Jandaia, 28 de outubro de 2015. Eu aa) Wellitha Pereira de Souza, Oficial Respondente o escrevi.

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: PJVG9 L99MZ 9K9AB N3XNK

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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Goiás - Comarca de Jandaia
REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
Wellitha Pereira de Souza – Oficiala Respondente
Av. D^a Gercina Borges Teixeira, nº1.951, Q.2, L.1-A - Centro
Telefone: (64)3563-1110 / e-mail: cartoriojandaia@uol.com.br

Ps. 03
u. Jandaia

AV-12-490= AÇÃO: Procede-se a esta Averbação em atendimento ao requerimento de Jadair Dias, brasileiro, casado, fazendeiro, portador do RG:55315579-SSP-GO e inscrito no CPF sob o nº044.831.541-68, residente e domiciliado na Rua Dr. José Mendonça, 241, Centro, em Palmeiras de Goiás-GO, que juntou Certidão de Execução (art.615-a C.P.C.) para constar do ajuizamento da Ação de Execução, Protocolada sob o nº201503921497, tendo Exeqüente Jadair Dias e como Executado Posto Reis (Eurípides Reis Luis da Silva, CPF nº288.481.951-72) no valor de R\$:207.400,00 (duzentos e sete mil e quatrocentos reais), da Escritania de Família e Civil desta Comarca. Jandaia, 12 de novembro de 2015. Eu aa) Wellitha Pereira de Souza, Oficial Respondente o escrevi.

AV-13-490= AÇÃO: Procede-se a esta Averbação em atendimento ao requerimento de Sebastião Ribeiro da Costa, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG:1589840-SSP-GO e inscrito no CPF sob o nº336.613.911-00, residente e domiciliado na Rua A, Quadra 03, Lote 10, Residencial Samara, em Palmeiras de Goiás-GO, que juntou Certidão de Execução (art.615-a C.P.C.) para constar do ajuizamento da Ação de Execução, Protocolada sob o nº201503921284, tendo Exeqüente Sebastião Ribeiro da Costa e como Executado Eurípides Reis Luis da Silva, CPF nº288.481.951-72, no valor de R\$:218.696,32 (duzentos e dezoito mil seiscentos e noventa e seis reais e trinta e dois centavos), da Escritania de Família e Civil desta Comarca. Jandaia, 12 de novembro de 2015. Eu aa) Wellitha Pereira de Souza, Oficial Respondente o escrevi.

R-14-490= HIPOTECA: Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca para Garantia de Transações Comerciais lavrada no Livro nº03 às fls. 125/130 em 23/05/2016 nas notas do Cartório do Registro Civil e Tabelionato desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula, foi dado pelos proprietários qualificados no **R-9-490** em Hipoteca de 2º grau em favor da **CIAPETRO DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na cidade de Cianorte, Estado do Paraná, Rodovia PR 323, Km 224, zona 11-B, CEP 87209-4000, inscrita no CNPJ/MF nº01.466.091/0001-18 e NIRE nº41203562066 em garantia do pagamento integral do fornecimento de produtos derivados do petróleo e etanol hidratado – combustível, até o limite de **R\$:150.000,00** (Cento e cinquenta mil reais), fornecidos pela credora em favor da Devedora. Jandaia, 24 de maio de 2016. Eu aa) Carlos Alberto Pereira Leal, Sub-Oficial o escrevi.

R-15-490= ARROLAMENTO: Nos termos da Requisição nº 19.00.02.15.03 datada de 01 de novembro de 2019, subscrita pela Delegada da Receita Federal do Brasil - DRF-Goiânia, Simone Guimarães de Lima, acompanhada da relação de Bens e Direitos, procedo ao registro de arrolamento, abrangendo o imóvel objeto da presente matrícula, o qual foi arrolado pela Receita Federal com base no disposto nos art. 64 e 64-A da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997. Jandaia, 27 de dezembro de 2019. Eu, Wellitha Pereira de Souza, Oficiala Respondente o escrevi. **NADA MAIS FOI PEDIDO.** O Referido e verdade e dou fé.

Jandaia, 08 de julho de 2021.

Wellitha Pereira de Souza
Wellitha Pereira de Souza
Oficiala Respondente

Emolumentos.: R\$ 75,21
Tx. Juciária.: R\$15,82
ISS.: R\$ 1,49
Fundos Estad.: R\$ 30,02
Valor Total.: R\$ 122,54



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo Eletrônico de Fiscalização

03182107013628110640001

Consulte este selo em:

<http://extrajudicial.tjgo.jus.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: PJVG9 L99MZ 9K9AB N3XNK

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: PJ5ND Z486J PNKND RJF83