PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0840 - 12/2021

LOTE DE TERRENO Nº 01 – COLÔNIA PARANAVAÍ
ÁREA TOTAL DE 2,4200ha – COM BENFEITORIAS
MATRÍCULA 13.175 – GUAIRAÇÁ/PR

AUTOS: 0001382-30.2019.8.16.0167



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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 6
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 8
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 12
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 13
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 18
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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: LOTE DE TERRENO Nº 01 – COLÔNIA PARANAVAÍ. ÁREA TOTAL DE 2,4200ha – COM BENFEITORIAS. MATRÍCULA 13.175 – GUAIRAÇÁ/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 4.030.000,00

(Quatro milhões, e trinta 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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, 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 Guairaçá/PR.

O avaliador esteve no local no dia 07/12/2021, e foi acompanhado pelo Sr. Edivani, sócio proprietário da empresa executada.

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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 benfeitorias comerciais.

3.2 **Descrição técnica do bem**

Lote de terreno urbano nº 01, com área de terreno total de 24.200,00m², com diversas benfeitorias de área total de 2.055m², localizado na Rodovia PR 180 Km 01 - Industrial, Guairaçá - PR, 87880-000.

Número da Matrícula: Nº 13.175 – Registro de Imóveis de Terra Rica/PR.

Localização: Latitude: 22°56'50.61"S / Longitude: 52°41'51.87"O

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Guairaçá é um município brasileiro do estado do Paraná. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 6 553[3] habitantes.

Guairaçá	
Município do Brasil	
Hino	
Gentílico	*guairaçaense*
Localização	



Localização de Guairaçá no Paraná

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Guairaçá

Coordenadas	22° 56' 02" S 52° 41' 09" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Amaporã, Loanda, Nova Londrina, Paranavaí, Planaltina do Paraná e Terra Rica.
Distância até a capital	454 km
Administração	
Prefeito(a)	Marcelo Alves de Oliveira[1] (PP, 2021 – 2024)
Características geográficas	

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Área total [2]	493,939 km²
População total (estimativa IBGE/2018[3])	6 553 hab.
Densidade	13,3 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfa)
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000[4])	0,708 — *alto*
PIB (IBGE/2008[5])	R$ 59 975,942 mil
PIB *per capita* (IBGE/2008[5])	R$ 10 208,67

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

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

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

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) *<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).

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

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:

"Lote nº 01, oriundo da unificação dos lotes nºs 03-A-1, subdivisão do lote nº 03-A, este subdivisão do lote nº 01, e lote 01-A/01-Remanescente, oriundo da fusão dos lotes 1-A e 1-Remanescente subdivisão do lote 01, da Gleba 04, da Colônia Paranavaí,

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

situado no município de Guairaça-Pr e Comarca de Terra Rica-Pr, com a área de 2,4200 há."

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado pela empresa executada, e está ativa.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições.

6.4 Benfeitorias

No local foram identificadas as seguintes benfeitorias:

➔ **Benfeitora 1**

Barracão câmara fria: Estrutura metálica revestido termicamente para ser uma câmara fria. Telhas metálicas e piso em concreto queimado. Não foi possível entrar devido às regras sanitárias. Aproximadamente 1.500². Regular estado de conservação

➔ **Benfeitoria 2**

Galpão da Caldeira: Galpão em estrutura metálica com as laterais abertas, telhas metálicas, piso em concreto bruto. Aprox. 15x10m., 150m². Regular estado de conservação.

➔ **Benfeitoria 3**

Casa de máquinas: Galpão em estrutura metálica, com as laterais fechadas (meia altura em alvenaria e meia altura em chapa metálica), telha metálica, piso concreto. Aprox. 15x6m., 90m². Regular estado de conservação.

➔ **Benfeitoria 4**

Refeitório/Cozinha: Construção em alvenaria de tijolo a vista, telha de fibrocimento, piso cerâmica, dividido em cozinha e refeitório. Aprox. 10x7m., 70m². Regular estado de conservação.

Vestiários: Continuação do refeitório – construção em alvenaria de tijolo a vista, telha de fibrocimento e piso cerâmica. Aprox. 15x5m., 75m². Regular estado de conservação.

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

➔ **Benfeitoria 5**

Escritórios: Construção em alvenaria, piso cerâmica e telhas de fibrocimento. Subdividido em 7 salas internas. Aprox. 170m². Regular estado de conservação.

➔ **Benfeitoria 6**

Poço artesiano: Poço com bomba sem reservatório. De acordo com o mercado o preço médio é de 350,00 por metro de profundidade. Foi considerado para o presente trabalho 50m no total.

➔ **Benfeitoria 7**

Caixa d'água: 2 reservatórios de 65.000L cada. Link de pesquisa: https://www.mfrural.com.br/detalhe/311245/reservatorios-ou-caixas-d-agua-metalicas-em-geral

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 consumidor final;
7.5 **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

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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 paradigma[1], considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados[2], não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e

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

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

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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 para valoração da Gleba

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

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 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 Custo de Urbanização

Para este trabalho foi utilizado o custo de urbanização para uma gleba de 24.200,00m² conforme os dados obtidos pela Revista Construção e Mercado (Ed. Pini), de 2020, a qual expressa o custo para implementar um loteamento, apresentando valora para terraplanagem, rede de água potável, rede de esgoto, drenagens de águas pluviais, pavimentação e rede de iluminação pública.

A memória de cálculo encontra-se em anexo.

8.3 Regressão Linear – Valoração final do terreno

Para se chegar na precificação final do terreno foi depreciado o valor obtido pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, com o custo de urbanização conforme item 8.2.

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VT = VG - CU$$

VT = Valor terreno

VG = Valor da Gleba

CU = Custo de Urbanização

8.4 **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.

8.5 **Método Helio Caires**

Utilizado para calcular o valor das benfeitorias 6 e 7.

O método de Caires consiste em aproximar uma curva que determine o valor depreciado para o transcorrer da vida útil do bem, ponderado pela sua idade, valor residual, vida útil e fatores de manutenção e trabalho (BENVENHO, 2009:5).

Segundo Oliveira (2003:2), o método de Caires é o mais utilizado atualmente para avaliação de máquinas e equipamento e tem como base os dados de mercado, daí a enorme abrangência de sua aplicação. Para o desenvolvimento deste método toma-se como base o bem avaliado, a partir daí coletam-se dados de bens similares a ele de forma a compor a amostra. A qualidade da amostra dependerá da quantidade de itens e principalmente da similaridade destes com o bem de referência. Na sequência busca-se o valor de novo para todos os bens envolvidos: o do avaliando e os da amostra.

O critério de depreciação usado no presente trabalho foi concebido por Caires (1978:171) e está apresentado a seguir:

Através desse método, para a determinação do valor de mercado, admite-se a existência de uma Função Depreciação D (t, μ, τ, η), onde a depreciação é uma função dependente de idade do bem (t), das práticas de manutenção (μ), ou seja, da manutenção que é realizada nas máquinas/equipamentos, do regime de trabalho (τ) a que foi submetido o bem, e da vida útil esperada (η). Segundo Caires (1978:190), a função depreciação é determinada de acordo com a fórmula:

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

$$D(t,\mu,\tau,\eta) = \frac{A}{1 + Be^{\phi(\mu,\tau) * C * (t/\eta)}}$$

Onde:
A = 1,347961431
B = A-1
C = 3,579761431
e = 2,7182

$\phi(\mu,\tau)$ e a função desgaste, que e dada por:

$$\phi(\mu,\tau) = 0{,}853081710\, e^{0{,}067348748\tau - 0{,}041679277\mu - 0{,}001022860\tau\mu}$$

Coeficiente de trabalho "C": Tem a função de levar em conta as condições de carga de trabalho do equipamento tais como: regime continuo, intermitente, constantes acionamentos e paradas, rotação alta e/ou baixa, sub ou super utilização em relação as condições de projeto, temperaturas e ambiente corrosivo, entre outros aspectos. Este item e pontuado de acordo com a Tabela 02.

Coeficiente de Trabalho (C_τ)	
Nulo	0
Leve	5
Normal	10
Pesado	15
Extremo	20

Tabela 02: Coeficiente de trabalho
Fonte: Caires (1978)

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Coeficiente de Práticas de Manutenção "Cμ": Leva em conta o regime e manutenção aplicado aos equipamentos tais como: sem manutenção, com manutenção corretiva, manutenção preventiva e manutenção preditiva, com equipe própria, terceirizada ou externa. O coeficiente de práticas de manutenção e pontuado de acordo com a Tabela 03:

Coeficiente de Manutenção (Cμ)	
Inexistente	0
Deficiente	5
Normal	10
Rigorosa	15
Perfeita	20

Tabela 03: Coeficiente de manutenção
Fonte: Caires (1978)

O coeficiente aplicado para Vida Útil (n) do bem avaliado, é determinado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). O instituto disponibiliza para consulta uma tabela com a vida útil de máquinas e equipamentos. Essa tabela encontra-se disponível em: http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2013/06/estudos-de-vidas-uteis-apresentacao.pdf

Baseado em tal critério, foi aplicado o fator de vida útil para o cálculo de depreciação.

8.6 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:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = Valor do 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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

VB = Valor das Benfeitorias

FG = Fator Negociação

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 4.030.666,80 (Quatro milhões, trinta mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R$ 1.786.435,26 (Um milhão, setecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e vinte e seis centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R$ 1.403.827,80 (Um milhão, quatrocentos e três mil, oitocentos e vinte e sete reais e oitenta centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R$ 82.557,82 (Oitenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

9.1.4 Valor de mercado da benfeitoria 03

R$ 86.833,13 (Oitenta e seis mil, oitocentos e trinta e três reais e treze centavos).

9.1.5 Valor de mercado da benfeitoria 04

R$ 252.784,22 (Duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e oitenta e quatro reais e vinte e dois centavos).

9.1.6 Valor de mercado da benfeitoria 05

R$ 308.716,36 (Trezentos e oito mil, setecentos e dezesseis reais e trinta e seis centavos).

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

9.1.7 Valor de mercado da benfeitoria 06

R$ 14.793,95 (Cento e setenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e noventa e cinco centavos).

9.1.8 Valor de mercado da benfeitoria 07 – para os 2 reservatórios

R$ 94.718,26 (Noventa e quatro mil, setecentos e dezoito reais e vinte e seis centavos).

9.2 **VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL**

R$ 4.030.000,00 (Quatro milhões, e trinta mil reais)

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 16 de dezembro de 2021.

Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua hercilio Barreto, Guairaçá/PR

VALOR: R$ 80.000,00

ÁREA: 300m²

R$/m²: R$ 266,67

DESCRIÇÃO: Vende se ou troca se por Carro. Localizado atrás do mercadão Rede plus. Rua hercilio Barreto Guairaçá. Rua asfaltada, terreno grande 10x30. Mais informações inbox.

Link:
https://www.facebook.com/commerce/listing/291063562874973/?media_id=0&ref=share_attachment



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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

IMÓVEL AVALIANDO			
Valor final do imóvel venda em mercado	Área (m²)	R$/m²	Endereço
R$ 4.030.666,80	24200,00	R$ 166,56	Guairaça/PR

MEMÓRIA DE CÁLCULO DETALHADA - VALOR DE MERCADO

Valor Gleba - MERCADO

Homogeneização das Amostras

Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R$/m²	Localização	Área	Negociação	Valor homogeneizado
1	R$ 80.000,00	300,00	R$ 266,67	1,10	0,58	0,90	R$ 153,12
	MÉDIA		R$ 266,67				R$ 153,12

Valor homogeneizado da Gleba	Área total do terreno (m²)	R$/m² terreno
R$ 3.705.504,00	24200,00	R$ 153,12

Valor da gleba	Valor da urbanização	Valor final do terreno
R$ 3.705.504,00	R$ 1.919.068,74	R$ 1.786.435,26

Valor Benfeitoria - MERCADO

Item	Valor homogeneizado da benfeitoria - Sistema AVALURB	Área total construída (m²)	Negociação	Valor final homogeneizado da benfeitoria	R$/m² benfeitoria
1	R$ 1.403.827,80	1500,00	1,00	R$ 1.403.827,80	R$ 935,89
2	R$ 82.557,82	150,00	1,00	R$ 82.557,82	R$ 550,39
3	R$ 86.833,13	90,00	1,00	R$ 86.833,13	R$ 964,81
4	R$ 252.784,22	145,00	1,00	R$ 252.784,22	R$ 1.743,34
5	R$ 308.716,36	170,00	1,00	R$ 308.716,36	R$ 1.815,98
5	R$ 14.793,95		1,00	R$ 14.793,95	
6	R$ 94.718,26		1,00	R$ 94.718,26	
TOTAL				R$ 2.244.231,54	

QUADRO RESUMO		
Valor de mercado: Terreno + Benfeitoria	Área total (m²)	R$/m²
R$ 4.030.666,80	24200,00	R$ 166,56
quatro milhões, trinta mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos		

Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

CUSTOS DE URBANIZAÇÃO R$ 1.000,00m²											
	Serviços de Topografia	Terraplanagem			Rede de Água Potável	Rede de Esgoto	Drenagens Águas Pluviais		Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	TOTAL
		Leve	Médio	Pesado			Galerias	Guias e Sarjetas			
R$	2.013,61	1.374,56			7.043,73	14.978,05	6.398,91	5.796,98	17.292,16	2.591,28	57.489,28
%	3,50%	2,39%			12,25%	26,05%	11,13%	10,08%	30,08%	4,51%	1,00
Valor m²										R$	57,49
CUSTOS DE PROJETOS R$/m²										R$	10,31
Projeto de urbanização										R$	8,12
Projeto executivo de instalação hidráulica										R$	0,19
Projeto executivo de instalação de esgoto sanitário e águas pluviais										R$	0,12
Projeto de drenagem										R$	1,89
CUSTO TOTAL POR m²										R$	67,80
BDI									20%	R$	11,50
CUSTO TOTAL COM DBI										R$	79,30
CUSTO PARA ÁREA DE 24.200,00 m²										**R$**	**1.919.068,74**

Helcio Kronberg
3233-1077

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Hélio Roberto Caires

$$D(t,\mu,\tau,\eta) = \frac{A}{\phi(\mu,\tau) * C * (t/\eta)}$$
$$1 + Be$$

Calculado

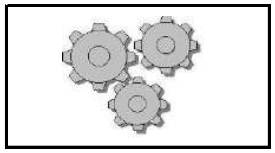
Depreciação =	15,46316%

Adotado

Fator de Manutenção	Normal	10
Fator de Trabalho	Leve	5
Idade Operacional		10,00
Vida útil		50,00

valor residual

Valor de Novo	17.500,00
Valor Atual	14.793,95



Valor de novo = 17.500,00 Valor Atual = 14.793,95

Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Hélio Roberto Caires

$$D(t,\mu,\tau,\eta) = \frac{A}{\phi(\mu,\tau) * C * (t/\eta)}$$
$$1 + Be$$

Calculado

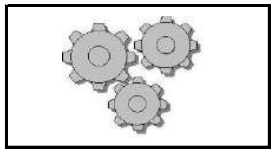
Depreciação =	27,12522%

Adotado

Fator de Manutenção	Normal	10
Fator de Trabalho	Leve	5
Idade Operacional		10,00
Vida útil		30,00

valor residual

Valor de Novo	64.987,00
Valor Atual	47.359,13



Valor de novo = 64.987,00 Valor Atual = 47.359,13

Helcio Kronberg

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. 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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rodovia PR 180 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Industrial **Cidade:** Guairaçá **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): 10,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 20,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 41,22

Fator de depreciação (decimal): 0,5878

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SinduscomPR

Data de referência CUB: 16/12/2021

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 1.500,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.095,61

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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): 1.500,00

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 (%);

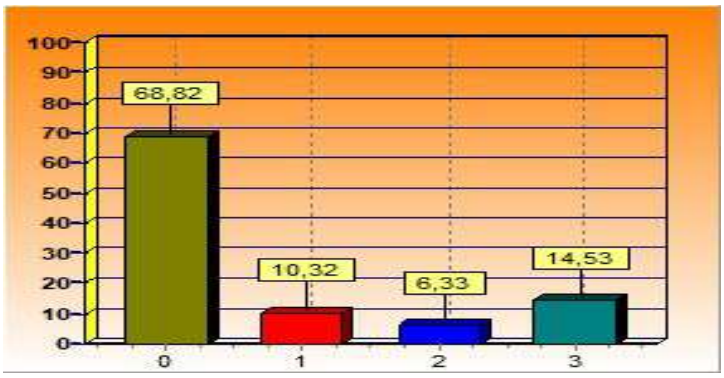
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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$): 1.403.827,80

um milhão, quatrocentos e três mil, oitocentos e vinte e sete reais e oitenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rodovia PR 180 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Industrial **Cidade:** Guairaçá **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): 5,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

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

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

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

Fator de depreciação (decimal): 0,6313

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 16/12/2021

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 150,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 600,00

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: 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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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): 150,00

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 (%);

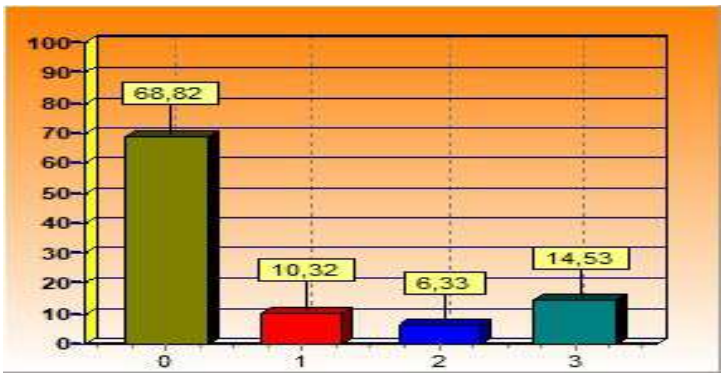
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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$): 82.557,82

oitenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e oitenta e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rodovia PR 180 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Industrial **Cidade:** Guairaçá **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): 8,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 16,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 39,40

Fator de depreciação (decimal): 0,6060

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 16/12/2021

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

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

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.095,61

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 90,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

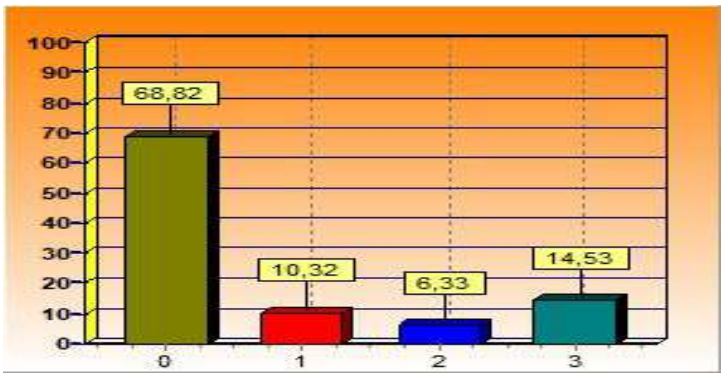
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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$): 86.833,13

oitenta e seis mil, oitocentos e trinta e três reais e treze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Helcio Kronberg

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

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

Lograd.: Rodovia PR 180 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Industrial **Cidade:** Guairaçá **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): 8,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 16,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 39,40

Fator de depreciação (decimal): 0,6060

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 16/12/2021

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 145,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.979,68

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 145,00

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 (%);

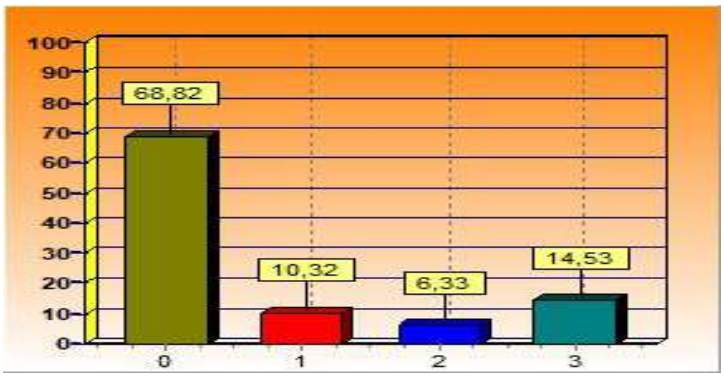
FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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$): 252.784,22

duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e oitenta e quatro reais e vinte e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 05 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** .

Lograd.: Rodovia PR 180 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Industrial **Cidade:** Guairaçá **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): 5,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

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

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

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

Fator de depreciação (decimal): 0,6313

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 16/12/2021

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 170,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.979,68

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 170,00

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 (%);

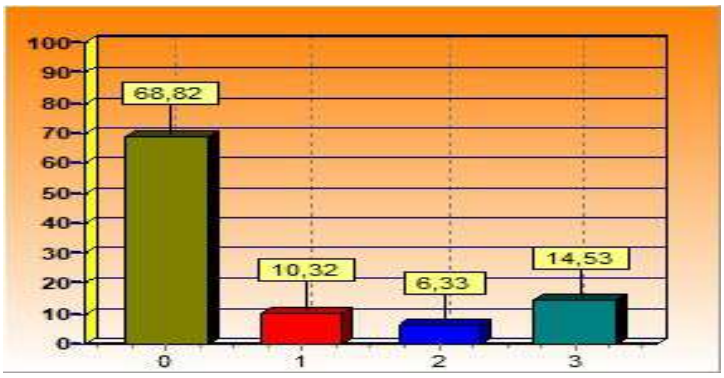
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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$): 308.716,36

trezentos e oito mil, setecentos e dezesseis reais e trinta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD



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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Fotos

Entrada pela PR









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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES



Fachada da parte dos fundos 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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Benfeitoria 01








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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES







Benfeitoria 02





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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Benfeitoria 03









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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Benfeitoria 04 – Área Refeitório











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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Área vestiário













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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Benfeitoria 05 - Área escritório








KRONBERG
LEILÕES

Benfeitoria 06:





Benfeitoria 07:





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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES

Outras áreas








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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



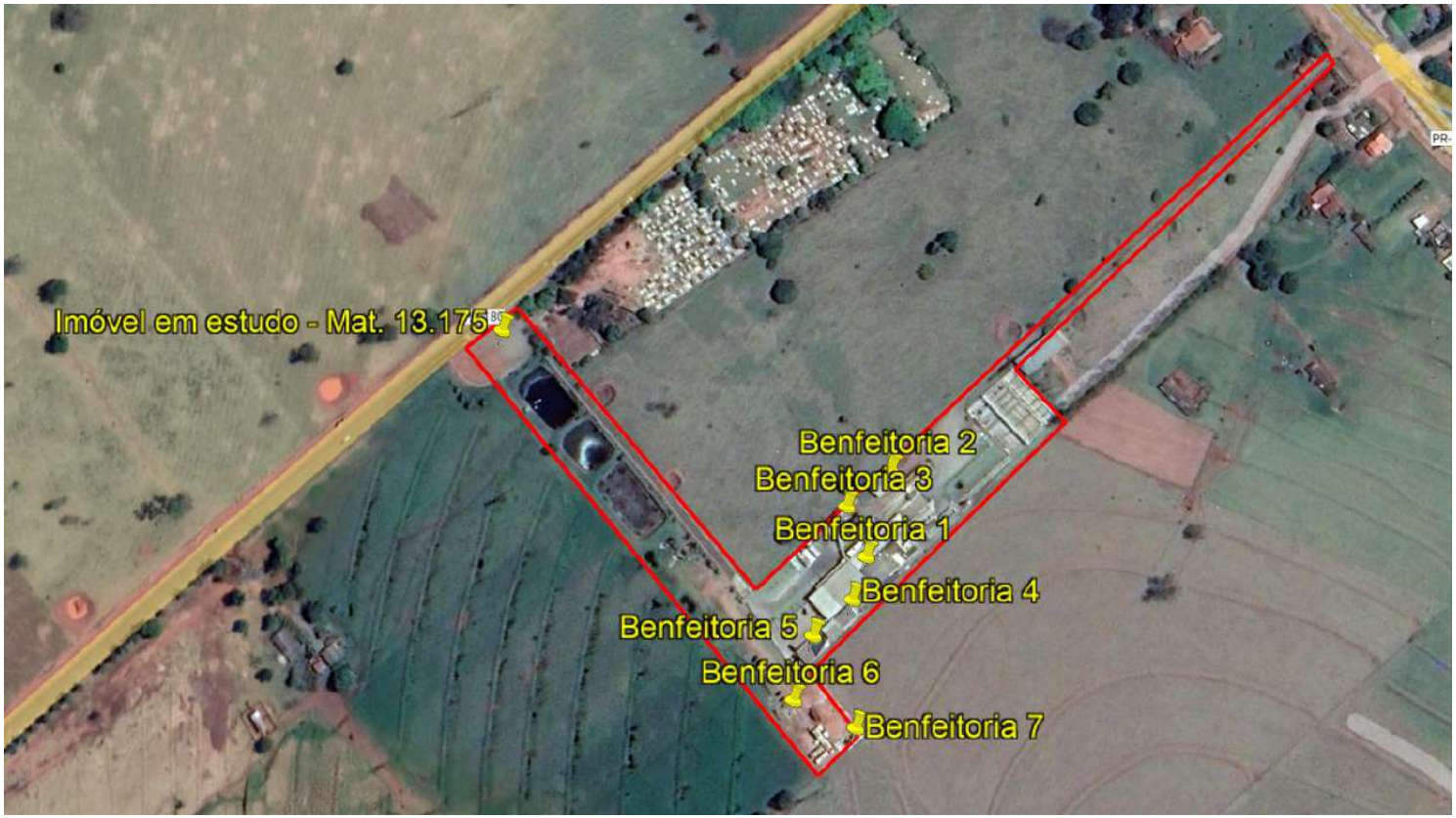
ANEXO
CROQUI DO IMÓVEL

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

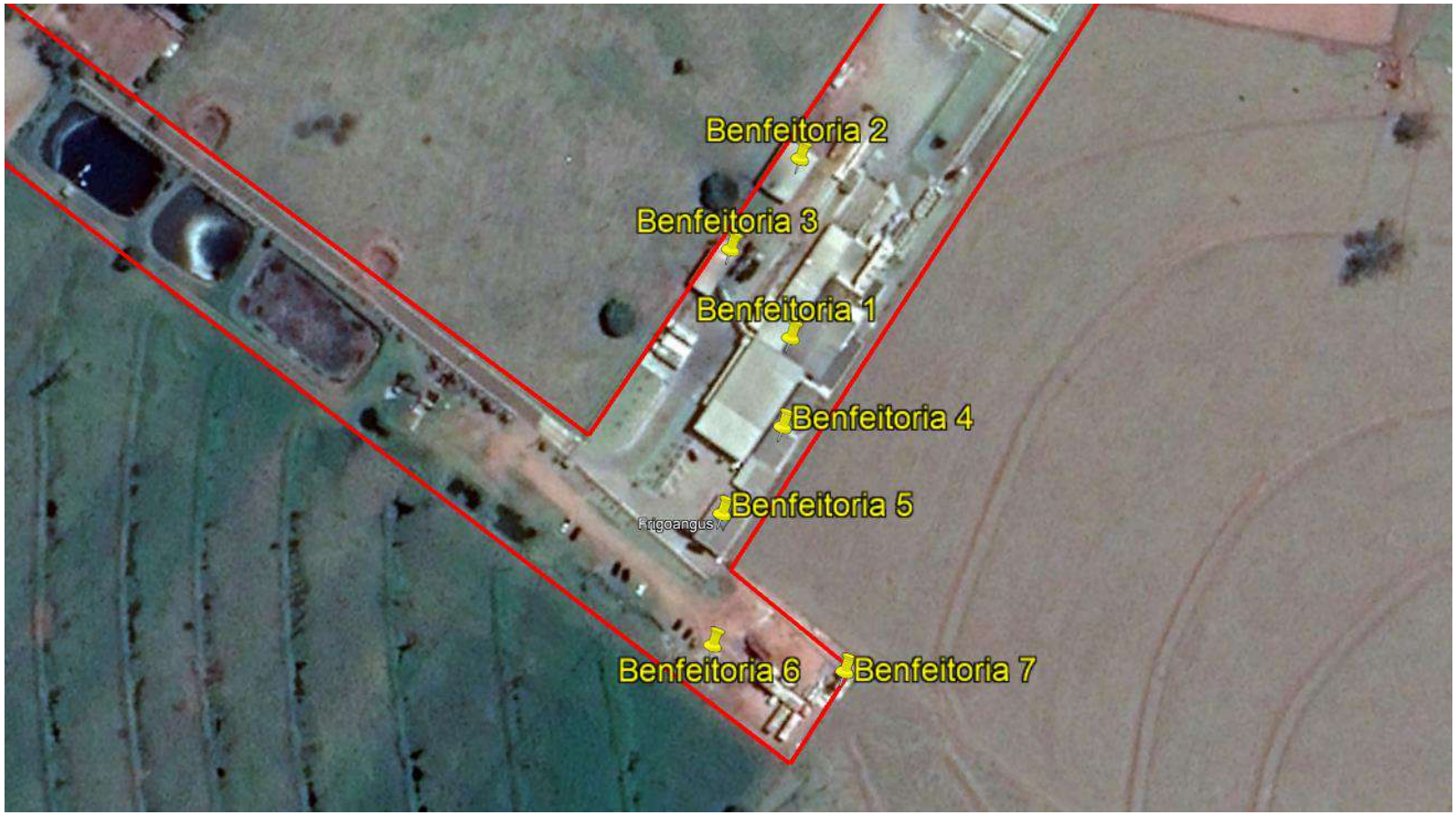
KRONBERG
LEILÕES

Croqui



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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

KRONBERG
LEILÕES



PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 48.2 - Assinado digitalmente por Cristina Smolareck Ortiz
26/08/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matricula

REGISTRO DE IMÓVEIS
Terra Rica - Paraná
Titular: WILSON SIMONE FIGUEIREDO

REGISTRO GERAL

FICHA 01

MATRÍCULA Nº 13.175

DATA: 05 DE JANEIRO DE 2016.
IMÓVEL: Lote n°.01, oriundo da unificação dos lotes n°s.03-A-1, subdivisão do lote n°.03-A, este subdivisão do lote n°.01, e lote 01-A/01-Remanescente, oriundo da fusão dos lotes 1-A e 1-Remanescente, subdivisão do lote 01, da Gleba 04, da Colônia Paranavaí, situado no município de Guaíraçá-Pr. e Comarca de Terra Rica-Pr, com a área de 2,4200 ha. **CONFRONTAÇÕES**: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem de uma estrada de rodagem e na divisa com o lote n°.02 com coordenadas E: 325.932,0000 e N: 7.461.319,0000, denominada MP, deste ponto segue com o Azimute 114°48'01" confrontando com o lote já mencionado acima, numa distância de 213,94 metros até o marco n°.01 com coordenadas E: 326.126,2160 e N: 7.461.229,2588, daí deflete a esquerda com o Azimute 23°53'01" confrontando com o lote n°.02 com uma distância de 450,00 metros até o marco n°.02 com coordenadas E: 326.308,3912 e N: 7.461.640,6798, daí deflete a direita com o Azimute 114°48'01" confrontando com a Estrada Federal (antiga Paranavaí/Porto Rico) com uma distância de 4,00 metros, até o marco n°.03 com coordenadas E: 326.312,0223 e N: 7.461.639,0020, daí deflete direita com o Azimute 203°53'01" confrontando com lote n°.03-B-01 com a distância de 243,95 metros, até o marco n°.04 com coordenadas E: 326.233,2521 e N: 7.461.415,9413, daí reflete a direita com o Azimute 114°48'01" confrontando com o lote já mencionado acima, numa distância de 49,60 metros, até o marco n°.05 com coordenadas E: 326.258,2778 e N: 7.461.395,1363, daí segue a direita com o Azimute 203°53'01" confrontando com o lote n°.03-Rem com a distância de 206,05 metros, até o marco n°.06, com coordenadas E: 326.174,8728 e N: 7.461.206,7760, daí reflete a esquerda com o Azimute 114°48'01" confrontando com o lote já mencionado acima com uma distância de 51,92 metros, até o marco n°.07 com coordenadas E: 326.222,0000 e N: 7.461.185,0000, daí deflete a direita com o Azimute 204°57'43" confrontando com o lote já mencionado acima com uma distância de 37,48 metros até o marco n°.08 com coordenadas E: 326.206,1769 e N: 7.461.151,0342, daí deflete a direita com o Azimute 294°48'01" confrontando com o lote 01-A/01-Rem.01 com uma distância de 318,62 metros até o marco n°.09 com coordenadas E: 325.916,9392 e N: 7.461.284,6820, na margem de uma estrada de rodagem que demanda a Guaíraçá/Amaporã, deste ponto deflete a direita com o Azimute 23°41'41" no sentido a Guaíraçá com uma distância de 37,48 metros até encontrar o MP, início e fim deste levantamento.
PROPRIETÁRIA: **NORTE DO PARANÁ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n°.06.698.937/0001-69, localizado na Rodovia Pr 180 Km 01, Centro, em Guaíraçá-PR.
REGISTRO ANTERIOR: R-2-13.174 e AV.4-13.174; e R.2-12.138 e AV.4-12.138, do L°.02 de Registro Geral, deste Ofício.
EMOLUMENTOS: VRC 30,00. R$ 5,01.

AV-1-13.175: 05 DE JANEIRO DE 2016. (PROTOCOLO Nº 52.033 em 18/12/2015).
ANOTAÇÃO: Para constar que continua a incidir e vigorar sobre o imóvel desta matrícula, o **Termo de Compromisso de Restauração de Área de Reserva Legal**, numa faixa de terras correspondente à 20,00% do imóvel desta matrícula, conforme se vê pelo AV-1-13.174 e AV-1-12.138, deste Ofício. (Isenta de recolhimento da taxa judiciária Funrejus, de conformidade com o Art. 32, item IX do decreto judiciário nº. 000251). Nada Mais. EMOLUMENTOS: VRC 60,00. R$ 10,02. DOU FÉ. Terra Rica, 05/01/2016. ESCREVENTE: (KARINA PEREIRA DOS SANTOS).

AV-2-13.175: 12 DE AGOSTO DE 2019 (PROTOCOLO Nº 58.961 - 30/07/2019).
AVERBAÇÃO - PREMONITÓRIA: Tendo em vista o requerimento de parte interessada, datado de 26/06/2019, anexando a Certidão Comprobatória de Ajuizamento expedida pelo Cartório do Cível e Anexos, desta Comarca, em 25/06/2019, que ficam arquivados nesta serventia, procedo hoje esta averbação para constar que de acordo com o artigo 828 do NCPC, foi

SEGUE NO VERSO

13.175

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 16/08/2019 10:05:07.

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: PJ8L3 8UMSC QG2UZ FFZVD

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 175.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
16/12/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001382-30.2019.8.16.0167 - Ref. mov. 48.2 - Assinado digitalmente por Cristina Smolareck Ortiz
26/08/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matricula

CONTINUAÇÃO

distribuída em 21/06/2019, Ação de Execução de Sentença Arbitral, com numeração única nº 0001382-30.2019.8.16.0167, e recebida pela Juíza de Direito Substituta Drª Josiane Pavelski Borges em 25/06/2019, em que é são Exequente: **HSI HOLDING SERRARBO DE INVESTIMENTOS-EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 29.815.102/0001-47, com escritório profissional na rua Barão de Itapetinga, 50, sala 721, República, CEP 01.042-0001, na cidade de São Paulo-SP, e **CRISTINA SMOLARECK ORTIZ**, brasileira, advogada, portadora da OAB/PR 49.294, com escritório profissional na Rua Bruno Filgueira, nº1800 -Curitiba-Pr, CEP 80730-380, e Executada: **NORTE DO PARANÁ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA-ME**, pessoa jurídica, de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº. 06.698.937/0001-69, com sede e foro na Rodovia Pr 180 Km.01, Lote 03-A-1, Gleba 04, CEP 87880-000, no Município de Guairaça-Pr, valor da causa R$.1.760.000,00 (Um milhão, setecentos e sessenta mil reais). Guia de Recolhimento FUNREJUS nº. 14000000004814924-7, pago no valor R$.3.520,00, em 26/06/2019, emitida sob o Protocolo nº58.741. Nada Mais. EMOLUMENTOS: 30% de 4.312,00 VRC/R$.249,66 (Averbação 30%: R$. 249,66; ISS 5%: R$.12,48; FADEP 5%: R$.12,48; Total: R$.274,62). DOU FÉ. Terra Rica, 12/08/2019. ESCREVENTE: _____ (KARINA PEREIRA DOS SANTOS).

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO

SEGUE NA FICHA Nº

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/08/2019 10:05:07

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: PJ8L3 8UMSC QG2UZ FFZVD

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: PJDJZ 48UC3 9VYH6 DTDAD