

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.502/2025

**Descrição: LOTE URBANO Nº 01 COM 14.799,25M² +
BENFEITORIAS COMERCIAIS/INDUSTRIAS DE
APROXIMADAMENTE 3.460,00M² - CENTRO – PORTO
AMAZONAS/PR.**

Autos: 0008650-44.2025.8.16.0194





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	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel urbano – Terreno com benfeitorias – Matrícula nº 12.005 – Cartório de Registro de Imóveis de Palmeira/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 7.160.000,00

(Sete milhões, cento e sessenta 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 Porto Amazonas/PR.

O avaliador esteve no local nos dias 13/06/2025 e 17/07/2025.

A matrícula do imóvel indica que o terreno avaliando tem área total de 18.174,13m², contundo, conforme REG.1/12.005, a área sofreu desmembramento, onde a área sofreu parcelamento, resultando nos seguintes lotes:

- Lote 1com área de 14.799,25m²;
- Lote 1A com área de 601,27m²;
- Lote 1Bcom área de 277,39m²;
- Lote 1C com área de 307,41m²; e;
- Lote 1D com área de 2.188,81m².

Durante a visita técnica e através do Google Earth Pro, foi possível constatar que a área de terreno cercada e indicada pelos falidos mede aproximadamente 14.800,00m², equivalendo ao lote 1 (Após Desmembramento) com área de 14.799,25m².

Desta forma, para o cálculo do valor do terreno, está sendo considerada a área de 14.799,25m², equivalente ao lote 1 após o desmembramento.

Ainda a matrícula do imóvel indica que no terreno existe, benfeitorias em madeira com área total de 2.175,00m².





Entretanto, durante a visita técnica e através do Google Earth Pró, foi possível constatar e medir que no terreno avaliando, encontram-se edificadas benfeitorias comerciais/industrias em alvenaria com área total de aproximadamente 3.460,00m², área esta que está sendo considerada no cálculo dos valores das edificações.

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/industrial.

3.2 Descrição técnica do bem





Lote urbano nº 1, de esquina, formato irregular, plano, abaixo do nível da rua, com área total de 14.799,25m², contendo benfeitorias comerciais/industriais com área de aproximadamente 3.460,00m², localizados na Rua Quinze de Novembro, .

Número da Matrícula: S12.005 – Cartório de Registro de Imóveis de Palmeira/PR

Localização: Latitude: -25.545168° / Longitude: -49.888168°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Porto Amazonas é um município brasileiro do estado do Paraná. Sua população estimada de 2022 é de 5.543 habitantes, superior a estimativa de 2021, que foi de 4.889 habitantes.

o [vapor](#) Cruzeiro fez a sua primeira viagem que durou dois dias e meio até o porto de destino.

A navegação incrementou a colonização e esta o comércio e desenvolvimento, propiciando o surgimento de várias cidades ao longo do Rio Iguaçu, beneficiando especialmente Porto Amazonas que era o primeiro porto depois das corredeiras, a partir de Curitiba, que viria a ser a Capital da Província.

Desmembrado de [Palmeira](#) o município de Porto Amazonas se emancipou em 10 de outubro de 1947, pela Lei no. 02, elevado à categoria de município autônomo, em 9 de novembro do mesmo ano instalou-se o município, ocasião em que foi empossado o primeiro Prefeito interino, José de Souza Valente, nomeado por Decreto em 24 de novembro de 1947 e alguns dias após, foi eleito por voto direto o primeiro prefeito, João Baptista Bettega.

Porto Amazonas

Município do Brasil



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

porto-amazonense





Localização



Localização de Porto Amazonas no Paraná



Localização de Porto Amazonas no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Porto Amazonas

<u>Coordenadas</u>	25° 32' 42" S, 49° 53' 24" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Municípios limítrofes</u>	Palmeira, Lapa e Balsa Nova



<u>Distância até a capital</u>	75 km
História	
<u>Fundação</u>	1947 (78 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Elías Jocid Gomes da Costa (<u>PODE</u> , 2021–2024)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	186,575 km²
<u>População total (estimativa populacional — IBGE/2022)</u>	5.543 hab.
<u>Densidade</u>	29,7 hab./km²
<u>Clima</u>	subtropical úmido, apresentando verões frescos e invernos com geadas frequentes
<u>Altitude</u>	793 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC–3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2000)</u>	0,774 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 46 843,980 mil
<u>PIB per capita (IBGE/2008)</u>	R\$ 10 791,06
<u>Sítio</u>	portoamazonas.pr.gov.br (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

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: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3



Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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





REGISTRO GERAL

FICHA
12.005/1

MATRÍCULA N.º 12.005.

RUBRICA

DATA: 17.05.2.011. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote nº 01 de terreno urbano, situado na cidade de Porto Amazonas desta Comarca, com a área total de 18.174,13m² (dezoito mil, cento e setenta e quatro metros e treze centímetros quadrados), medindo 74,96m (setenta e quatro metros e noventa e seis centímetros) de frente para a PR-427, em seu lado ímpar; do lado direito de quem da frente olha, medindo 215,55m (duzentos e quinze metros e cinquenta e cinco centímetros), confrontando com a Rua XV de Novembro em seu lado par; do lado esquerdo, medindo 151,95m (cento e cinquenta e um metros e noventa e cinco centímetros), confrontando com Rua Conrado Geremias Schühli e mais 64,85m (sessenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros) confrontando com José Gonçalves; e fundos, medindo 106,00m (cento e seis metros), confrontando com Francisca Ianoski Novacki, Rua Guilherme Schiffer, Jorge Luiz Talignani e Aylton Polato. Contendo as seguintes benfeitorias: Uma residência de madeira com área de 124,00m² (cento e vinte e quatro metros quadrados); Uma construção de madeira com área de 1.392,00m² (um mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados); Uma construção de madeira com área de 303,00m² (trezentos e três metros quadrados); Uma residência de madeira com área de 106,00m² (cento e oito metros quadrados); Um depósito de madeira com área de 28,00m² (vinte e oito metros quadrados) e uma construção de madeira com área de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados). Cadastro Municipal nº 0070049. **PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ROCA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Porto Amazonas-Pr, à Rua XV de Novembro nº 548, inscrita no CNPJ/MF. nº 76.033.653/0001-39, inscrição Estadual nº 71101329-63-C. **Tit.º Anterior:** Registro 1/4.919 Fch. 4.919/1 L.º 2 deste Ofício. (as.) Eneyda Vida Bornancin-Oficial

REG. 1/12.005. PROT. 64.220. DATA: 14.01.2.013. DESMEMBRAMENTO: De acordo com requerimento datado de 08 de março de 2.012, da Empresa Construtora Roca Ltda., (já qualificada), por seu representante legal, e nos termos do Projeto de Parcelamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Amazonas-Pr., e demais documentos apresentados (arq.p.121), ficam desmembrados do imóvel desta matrícula, as seguintes áreas: 1)- **Área de 601,27m²** (seiscentos e um metros e vinte e sete centímetros quadrados), denominada como **Lote 1-A**, situado na confluência da PR 427 com a Rua XV de Novembro, em seu lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações de quem da frente olha: **Frente:** Uma distância de 32,62 m confrontando com a PR-427, em seu lado ímpar; **Lado direito:** Uma distância de 24,19 m confrontando com a Rua XV de Novembro; **Lado esquerdo:** Uma distância de 15,68 m confrontando com Lote 01; **Fundos:** Uma distância de 19,54 m, onde faz um ângulo a esquerda percorrendo 2,05 m, onde faz um ângulo à direita percorrendo 9,30 m e fazendo outro ângulo à esquerda percorrendo por 5,11 m confrontando com Lote 01. **Com cadastro Municipal sob. nº 00070243;** 2)- **Área de 277,39m²** (duzentos e setenta e sete metros e trinta e nove centímetros quadrados), denominada como **Lote 1-B**, com frente para a PR-427, em seu lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações de quem da frente olha: **Frente:** Uma distância de 9,56 m confrontando com a PR-427, em seu lado ímpar; **Lado direito:** Uma distância de 29,72 m confrontando com Lote 01; **Lado esquerdo:** Uma distância de 29,85 m confrontando com José Gonçalves; **Fundos:** Uma distância de 9,07 m confrontando com Lote 01-C. Distando 65,40m (sessenta e cinco metros e quarenta centímetros) da esquina com a Rua XV de Novembro. **Cadastro Municipal sob. nº 00070276;** 3)- **Área de 307,41m²** (trezentos e sete metros e quarenta e um centímetros quadrados), denominada como **Lote 1-C**, com as seguintes medidas e confrontações, de quem da frente olha: **Frente:** Uma distância de 8,50 m confrontando com Lote 01-D (Rua Conrado Geremias Schühli) **Lado direito:** Uma distância de 35,00 m confrontando com José Gonçalves; **Lado esquerdo:** Uma distância de 35,00 m confrontando com Lote 01. **Fundos:** Uma distância de 9,07 m confrontando com Lote 01-B. Distando 29,85m (vinte e nove metros e oitenta e cinco centímetros) da esquina com a faixa de domínio da PR 427. **Cadastro Municipal sob. nº 00070286;** 4)- **Área de**

SEQUE NO VERSO



CONTINUAÇÃO

2.188,81m² (dois mil, cento e oitenta e oito metros e oitenta e um centímetros quadrados), **denominada como Lote 1-D**, com as seguintes medidas e confrontações, de quem da frente olha **Frente**: Uma distância de 151,95 m confrontando com Rua Conrado Geremias Schühli, em seu lado ímpar; **Lado direito**: Uma distância de 8,50 m confrontando com Lote 01-C; **Lado esquerdo**: Uma distância de 5,37m confrontando com Aylton Polato; **Fundos**: Uma distância de 155,92 m em diversos rumos confrontando com Lote 01. Distando 64,85m (sessenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros) da esquina com a faixa de domínio da PR 427. **Cadastro Municipal sob. nº 00070293. Ficando em consequência uma área remanescente correspondente a 14.799,25m²** (quatorze mil, setecentos e noventa e nove metros e vinte e cinco centímetros quadrados), **denominada como Lote 1**, situada na confluência da PR-427 com a Rua XV de Novembro, em seu lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações, de quem da frente olha: **Frente**: Uma distância de 32,78 m confrontando com a PR-427, em seu lado ímpar; **Lado direito**: Uma distância de 15,68 m onde faz um ângulo a direita percorrendo 19,54 m, onde faz um ângulo à esquerda percorrendo 2,05 m, onde faz um ângulo a direita percorrendo 9,30 m fazendo outro ângulo a esquerda percorrendo por 5,11 m confrontando com Lote 01-A; fazendo um último ângulo a esquerda e seguindo por 191,36 m confrontando com Rua XV de Novembro; **Lado esquerdo**: Uma distância de 64,72 m confrontando com Lote 1-B e Lote 01-C; e outra distância em diversos rumos de 155,92 m confrontando com Lote 01-D. **Fundos**: Uma distância de 100,63 m confrontando com Aylton Polato, Jorge Luiz Talignani, Rua Guilherme Schiffer e Francisca Ianoski Novacki. **Encontrando-se localizadas em referida área remanescente as benfeitorias descritas nesta matrícula.** Cadastro Municipal sob. nº 00070049. C. 630 VRC= R\$ 88,83. Data: 14.01.2.013. Dou fé. (as.) Neori José Breda- Ag. delegado designado.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Durante a visita técnica e através do Google Earth Pró, foi possível constatar que no terreno avaliando, encontra-se edificadas 11 benfeitorias comerciais/industrias em alvenaria, que juntas somam a área de aproximadamente 3.460,00m² conforme a seguir:

Benfeitoria 01 – Oficinas 01– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 280,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em regular/ruim estado de conservação (Reparos Simples a Importantes);

Benfeitoria 02 – Oficinas 02– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 430,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em regular/ruim estado de conservação (Reparos Simples a Importantes);

Benfeitoria 03 – Depósitos 01– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 300,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em ruim estado de conservação (Sem Valor Comercial);





Benfeitoria 04 – Depósitos 01– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 40,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em ruim estado de conservação (Sem Valor Comercial);

Benfeitoria 05 – Depósitos 01– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 140,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em ruim estado de conservação (Sem Valor Comercial);

Benfeitoria 06 – Almoxarifado– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 460,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em regular/ruim estado de conservação (Reparos Simples a Importantes);

Benfeitoria 07 – Produção– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 1.150,00m², padrão baixo, idade aparente de 20 anos, em bom estado de conservação (Regular e Reparos Simples);

Benfeitoria 08 – Edificação Semi Nova– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 110,00m², padrão baixo, idade aparente de 5 anos, em bom estado de conservação (Regular);

Benfeitoria 09 – Refeitório– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 110,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em regular/ruim estado de conservação (Reparos Simples);

Benfeitoria 10 – Alojamento– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 200,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em regular/ruim estado de conservação (Reparos Simples);

Benfeitoria 11 – Alojamento– Construção em alvenaria de 1 pavimento, tipo Galpão, com área de aproximadamente 240,00m², padrão baixo, idade aparente de 40 anos, em regular/ruim estado de conservação (Reparos Simples);

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular/baixa

7.2 Desempenho de mercado: regular/baixo

7.3 Absorção pelo mercado: regular/baixo

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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





Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação(0), pois trata de uma situação 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

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 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.



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\$ 7.159.156,82 (Sete milhões, cento e cinquenta e nove mil, cento e cinquenta e seis reais e oitenta e dois centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 5.043.880,38 (Cinco milhões, quarenta e três mil, oitocentos e oitenta reais e trinta e oito centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 89.928,51 (Oitenta e nove mil, novecentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos).

9.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 138.788,18 (Cento e trinta e oito mil, setecentos e oitenta e oito reais e dezoito centavos).

9.1.4 Valor de mercado da benfeitoria 03

R\$ 0,00 (Sem valor Comercial).

9.1.5 Valor de mercado da benfeitoria 04

R\$ 0,00 (Sem valor Comercial).





9.1.6 Valor de mercado da benfeitoria 05

R\$ 0,00 (Sem valor Comercial).

9.1.7 Valor de mercado da benfeitoria 06

R\$ 148.471,08 (Cento e quarenta e oito mil, quatrocentos e setenta e um reais e oito centavos).

9.1.8 Valor de mercado da benfeitoria 07

R\$ 1.345.581,30 (Um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e trinta centavos).

9.1.9 Valor de mercado da benfeitoria 08

R\$ 174.859,63 (Cento e setenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos).

9.1.10 Valor de mercado da benfeitoria 09

R\$ 43.529,55 (Quarenta e três mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e cinco centavos).

9.1.11 Valor de mercado da benfeitoria 10

R\$ 79.144,63 (Setenta e nove mil, cento e quarenta e quatro reais e sessenta e três centavos).

9.1.12 Valor de mercado da benfeitoria 11

R\$ 94.973,56 (Noventa e quatro mil, novecentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 7.160.000,00 (Sete milhões, cento e sessenta mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezessete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 17 de outubro de 2025.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 90.000,00	606,95	R\$ 148,28	Rua Iguaçu - Vila Parma	https://www.imobiliariadominioimoveis.com.br/imoveis/detalhes/id/1105/item/Tereno-60695m%C2%B2-para-venda-Vila-Parma-Porto-Amazonas#img_2057
2	R\$ 550.000,00	1071,48	R\$ 513,31	Rua Quinze de Novembro - Centro	https://www.instagram.com/p/DJZqs2VPRUN/
3	R\$ 135.000,00	490,00	R\$ 275,51	Rua Sete de Setembro - Sulamérica	https://imobiliariadominioimoveis.com.br/imoveis/detalhes/id/1169/item/Tereno-490m%C2%B2-14x35m-Sulamerica-Porto-AmazonasPR#img_3567
4	R\$ 200.000,00	647,92	R\$ 308,68	Rua Monte Castelo	https://www.imobiliariadominioimoveis.com.br/imoveis/detalhes/id/1144/item/Tereno-450m%C2%B2-[LOTE-53]-Vila-Maria-Goeski-Ribas-Porto-AmazonasPR#img_2898
5	R\$ 420.000,00	2206,00	R\$ 190,39	Rua Eduardo Damião Portela, 236 - Centro	https://www.acirimoveis.com.br/imovel/terreno-porto-amazonas-2-206-m/TE0190-ACIR

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3



ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento:

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	90.000,00	606,95	148,28	2,00	0,87	0,90	232,21
2	550.000,00	1.071,48	513,31	1,00	0,94	0,90	434,26
3	135.000,00	490,00	275,51	1,50	0,85	0,90	316,15
4	200.000,00	647,92	308,68	1,70	0,88	0,90	415,61
5	420.000,00	2.206,00	190,39	1,70	1,05	0,90	305,86

F3: Negociação

Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	232,21
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	434,26
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.704,09
Amplitude total (R\$/m2):	202,05
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	50,51
Média aritmética (R\$/m2):	340,82
Mediana (R\$/m2):	316,15
Desvio médio (R\$/m2):	67,292728
Desvio padrão (R\$/m2):	83,592544
Variância (R\$/m2) ^ 2:	6.987,713484

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2992

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1178

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 24,53



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 283,51

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 340,82

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 398,13

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,82

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,82

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 289,69

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 340,82

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 391,94

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 14.799,25

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 340,82

VALOR TOTAL (R\$) = 5.043.880,38

cinco milhões, quarenta e três mil, oitocentos e oitenta reais e trinta e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



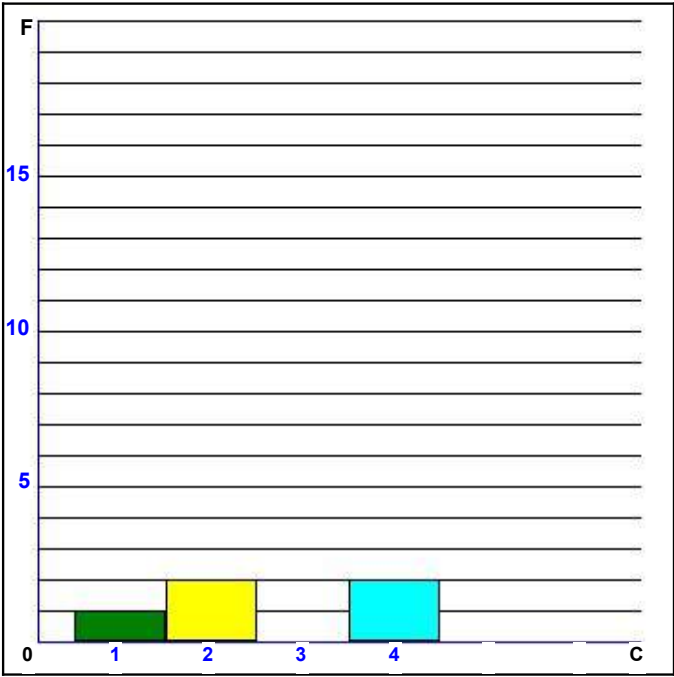
Helcio Kronberg

5/8

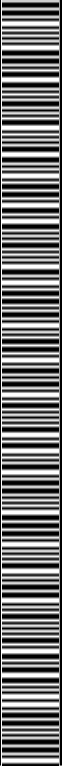
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	232,21	282,72	1
2	282,72	333,23	2
3	333,23	383,75	0
4	383,75	434,26	2

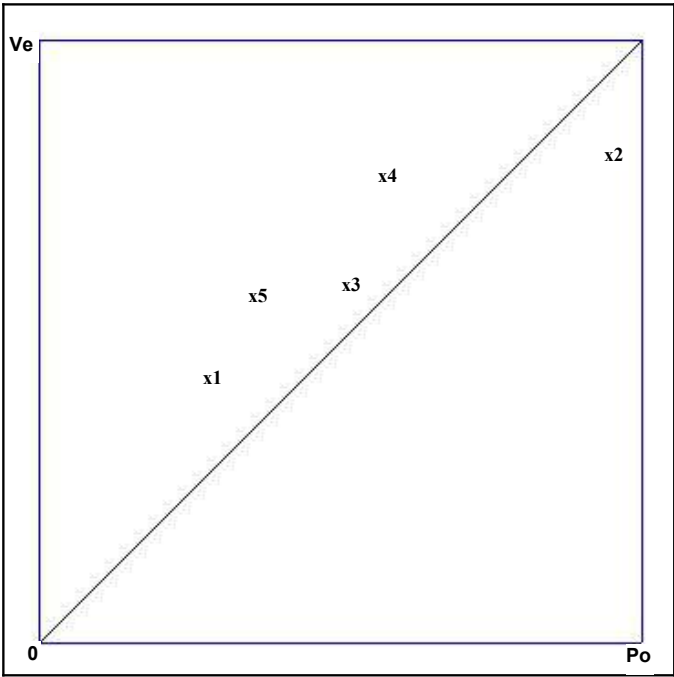


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	148,28	232,21	1,57
2 -	513,31	434,26	0,85
3 -	275,51	316,15	1,15
4 -	308,68	415,61	1,35
5 -	190,39	305,86	1,61

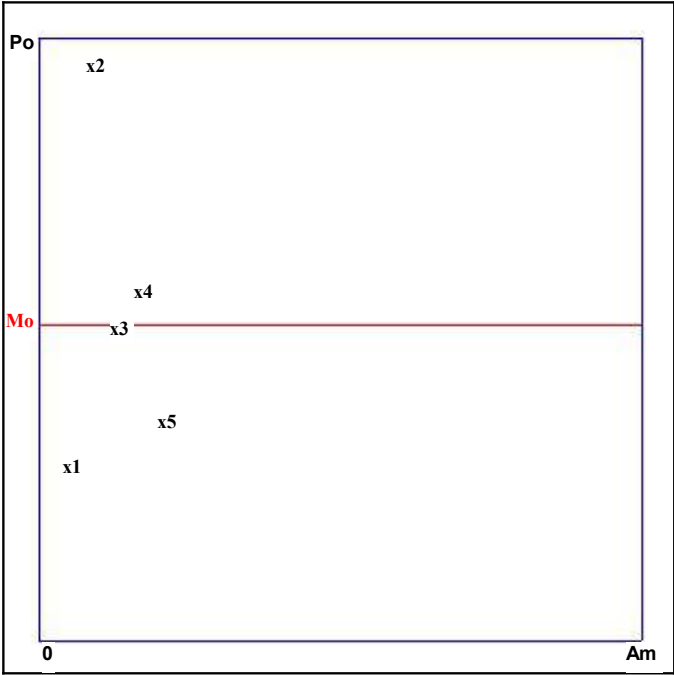


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 287,23

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	148,28	138,952	48,38
2 -	513,31	226,074	78,71
3 -	275,51	11,724	4,08
4 -	308,68	21,446	7,47
5 -	190,39	96,844	33,72

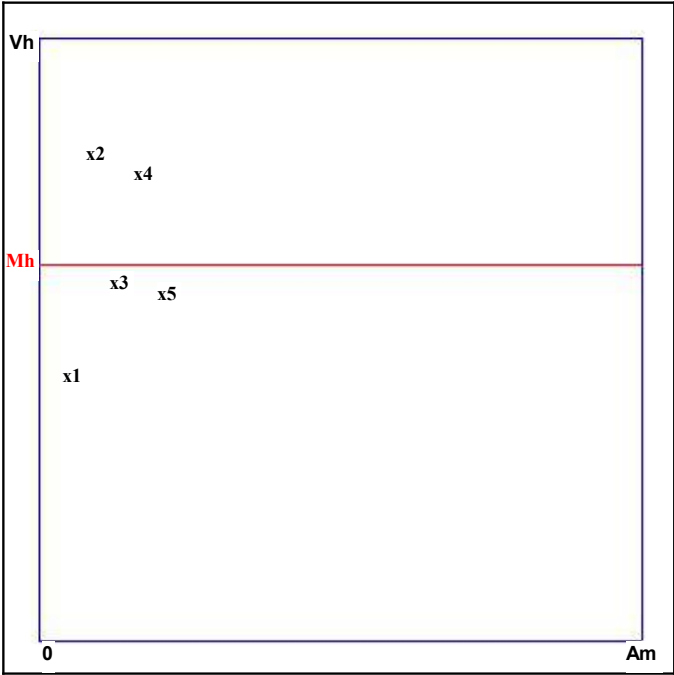


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 340,82

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	232,21	108,607	31,87
2 -	434,26	93,442	27,42
3 -	316,15	24,669	7,24
4 -	415,61	74,790	21,94
5 -	305,86	34,956	10,26

Data: 16/10/2025 _____

Helcio kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 01 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 2,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 81,30
Fator de depreciação (decimal): 0,1870
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 280,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 280,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

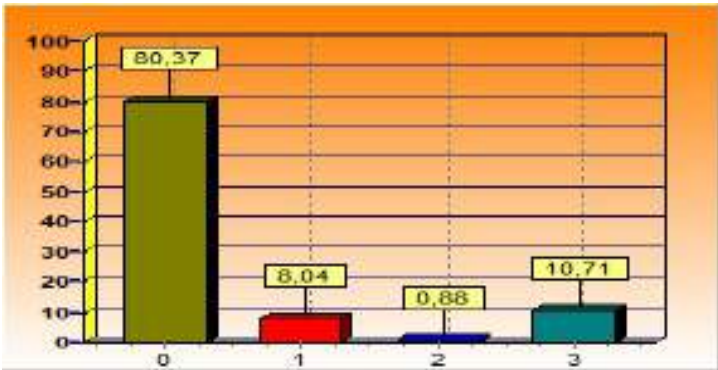
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 80,37 % Custo da construção
- 8,04 % Custo da administração da construção
- 0,88 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 89.928,51

oitenta e nove mil, novecentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 02 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 3,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,50
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 81,30
Fator de depreciação (decimal): 0,1870
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 430,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 430,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

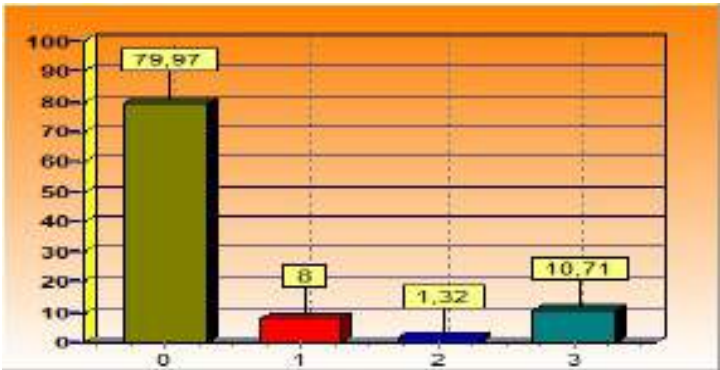
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- 8,00 % Custo da administração da construção
- 1,32 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 138.788,18

cento e trinta e oito mil, setecentos e oitenta e oito reais e dezoito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025

Helcio Kronberg



Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 03 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 1,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 0,50
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 100,00
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 100,00
Fator de depreciação (decimal): 0,0000
Onde C = Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 300,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 300,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

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

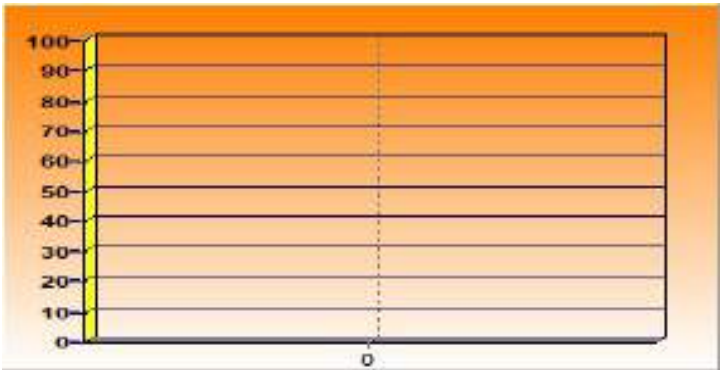
FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

3/3

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- % Custo da administração da construção
- % Custo financeiro da obra
- % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 0

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 04 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 0,50
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 0,25
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 100,00
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 100,00
Fator de depreciação (decimal): 0,0000
Onde C = Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 40,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 40,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

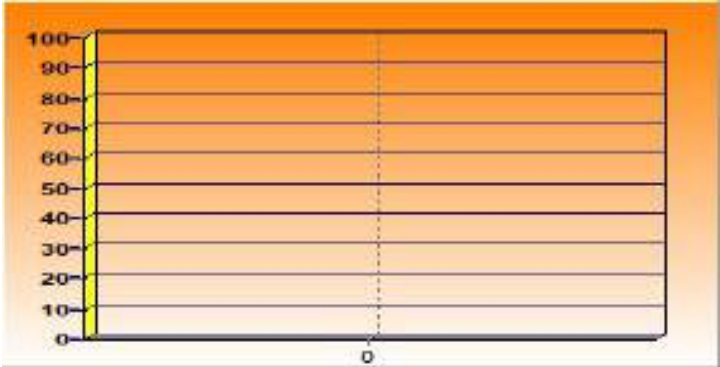
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- % Custo da administração da construção
- % Custo financeiro da obra
- % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 0

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 05 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 1,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 0,50
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 100,00
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 100,00
Fator de depreciação (decimal): 0,0000
Onde C = Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 140,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 140,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

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

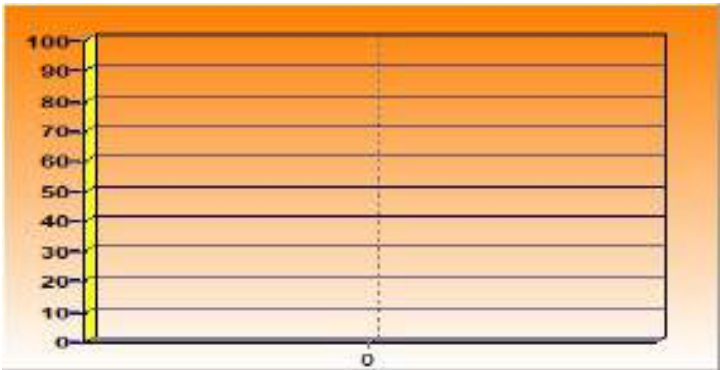
FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

3/3

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- % Custo da administração da construção
- % Custo financeiro da obra
- % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 0

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 06 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 3,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,50
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 33,20
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 81,30
Fator de depreciação (decimal): 0,1870
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 460,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 460,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

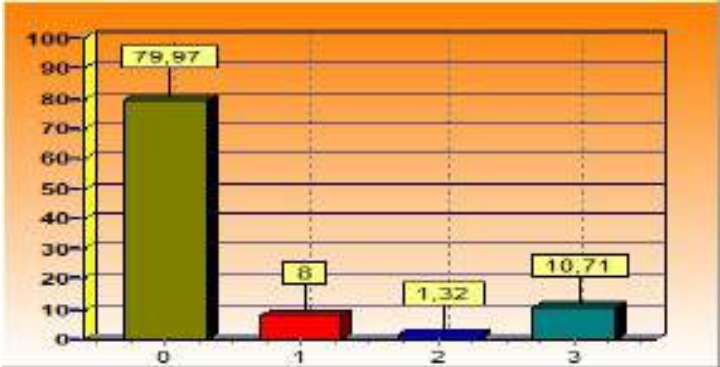
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- 8,00 % Custo da administração da construção
- 1,32 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 148.471,08

cento e quarenta e oito mil, quatrocentos e setenta e um reais e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025

Helcio kronberg



Ident: Benfeitoria 07

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Quinze de Novembro

Nº: 548

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Porto Amazonas

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 (%): 10,00

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 40,00

Fator C (estado da construção) (%): 8,09

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 33,82

Fator de depreciação (decimal): 0,6618

Onde C = Entre Regular e Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 17/10/2025

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 1.150,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 1.150,00

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 (%);

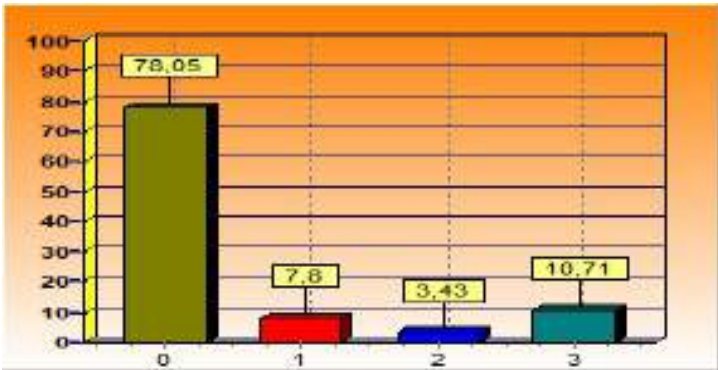
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 78,05 % Custo da construção
- 7,80 % Custo da administração da construção
- 3,43 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 1.345.581,30

um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e trinta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 08 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 3,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,50
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

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) (%): 2,52
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 7,88
Fator de depreciação (decimal): 0,9212
Onde C = Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 110,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 110,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

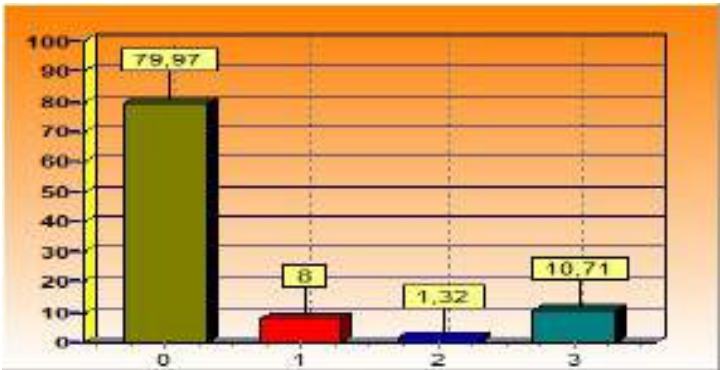
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- 8,00 % Custo da administração da construção
- 1,32 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 174.859,63

cento e setenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio Kronberg

Ident: Benfeitoria 09

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Quinze de Novembro

Nº: 548

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Porto Amazonas

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 3,00

Taxa de administração da obra (%): 10,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,50

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 40,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 80,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 77,07

Fator de depreciação (decimal): 0,2293

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 17/10/2025

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 110.00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);
Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);
Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);
Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 110,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

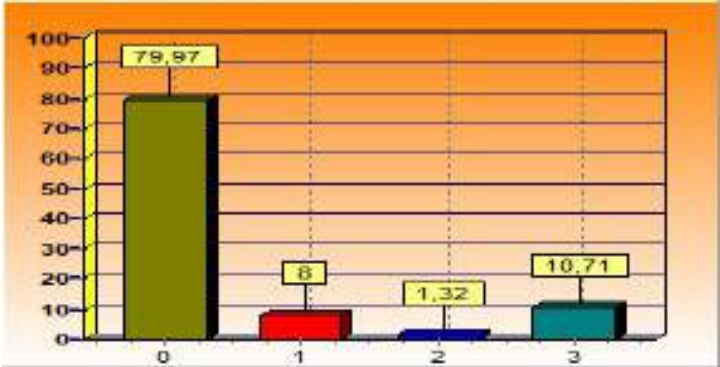
onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);
Ae = Área equivalente de construção (m2);
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);
A = Taxa de administração da obra (%);
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);
FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- 8,00 % Custo da administração da construção
- 1,32 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 43.529,55

quarenta e três mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e cinco centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio Kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 10 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 3,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,50
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 18,10
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 77,07
Fator de depreciação (decimal): 0,2293
Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 200,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 200,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

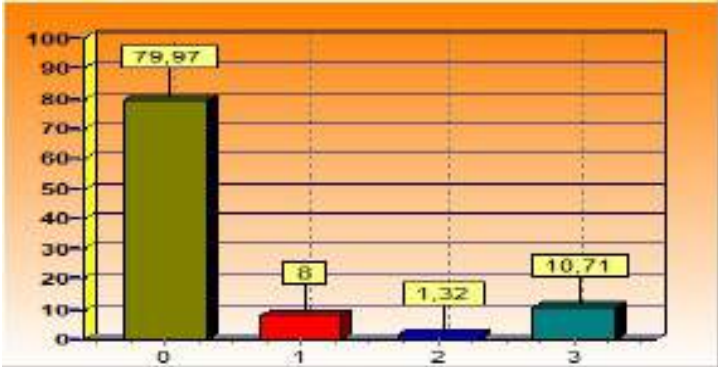
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- 8,00 % Custo da administração da construção
- 1,32 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 79.144,63

setenta e nove mil, cento e quarenta e quatro reais e sessenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio kronberg

Helcio Kronberg

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

Ident: Benfeitoria 11 Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Quinze de Novembro Nº: 548 Complemento:
Bairro: Centro Cidade: Porto Amazonas Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 3,00
Taxa de administração da obra (%): 10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,50
Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:
Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:
Idade Real (anos): 40,00
Vida útil total provável (anos): 50,00
Idade em % da vida(%): 80,00
Fator C (estado da construção) (%): 18,10
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 77,07
Fator de depreciação (decimal): 0,2293
Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 17/10/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 240,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.379,98

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**



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 240,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

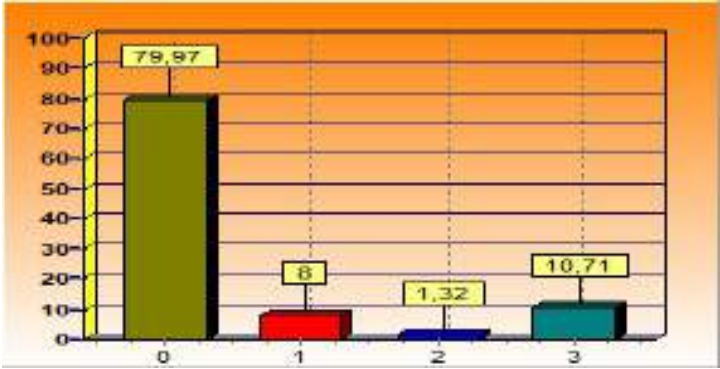
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 79,97 % Custo da construção
- 8,00 % Custo da administração da construção
- 1,32 % Custo financeiro da obra
- 10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 94.973,56

noventa e quatro mil, novecentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 17/10/2025 _____
Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS



KRON
LEILÕES















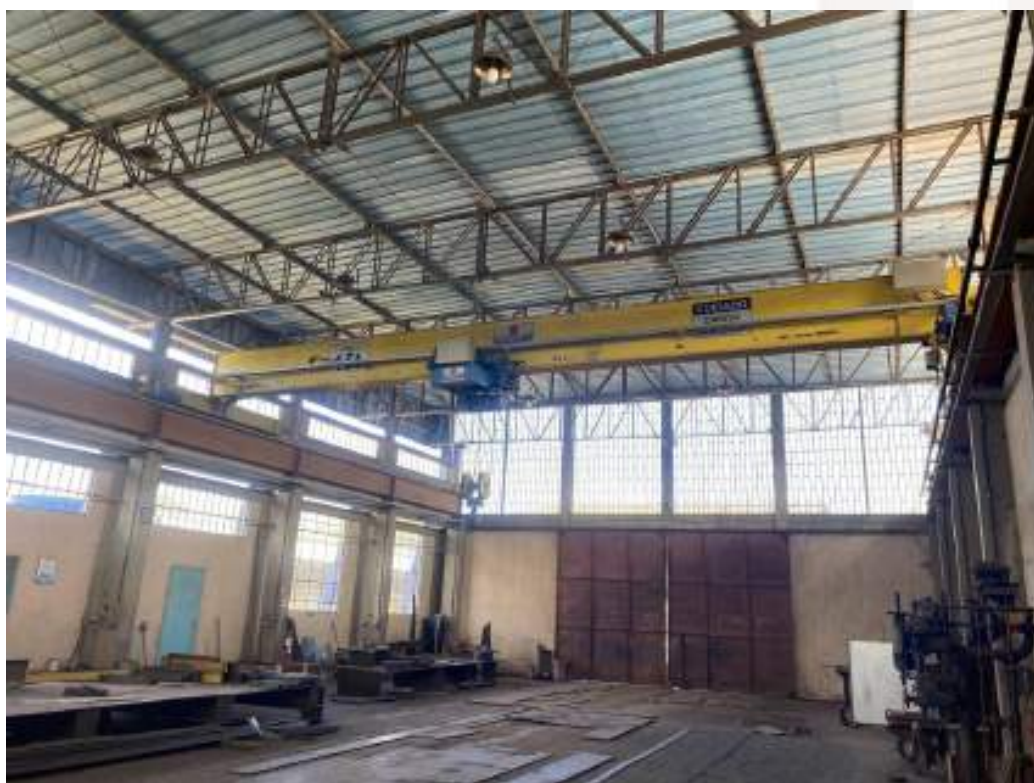




















ANEXO CROQUI





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TAPPK-BV5U6-RGSRK-QV8LA>

Registro de Imóveis do Brasil
PALMEIRA - PR
Oficial Titular - José Eduardo Rizzi
Substituto Legal - Matheus de Oliveira Rizzi

Certidão

REGISTRO DE IMOVEIS
CARTÓRIO DA PALMEIRA - PR
ENEYDA VIDA BORNANGIM
Oficial Titular
CNPJ 18018747/00
MATRÍCULA Nº 12.005-1

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 12.005-1

DATA: 17.05.2.011. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote nº 01 de terreno urbano situado na cidade de Porto Amazonas desta Comarca, com a área total de 18.174,13m² (oito mil, cento e setenta e quatro metros e treze centímetros quadrados), medindo 74,96m isolante e quatro metros e nove centímetros de frente para a PR-427, em seu lado ímpar, do lado direito de quem da frente dita, medindo 215,55m (duzentos e quinze metros e cinquenta e cinco centímetros), confrontando com a Rua XV de Novembro, em seu lado par, do lado nascente, medindo 151,95m (cento e cinquenta e um metros e noventa e cinco centímetros), confrontando com Rua Comandante Genélias Schuchli e mais 64,95m (sessenta e quatro metros e noventa e cinco centímetros), confrontando com José Gonçalves e fundos medindo 108,00m (cento e oito metros), confrontando com Francisco Janosz Novecki, Rua Comandante Schuchli, João Luiz Taignari e Ailton Foz de Contorno as seguintes fronteiras. Uma residência de madeira com área de 124,00m² (cento e vinte e quatro metros quadrados); Uma construção de madeira com área de 1.382,00m² (um mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados); Uma construção de madeira com área de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados); Uma residência de madeira com área de 104,00m² (cento e quatro metros quadrados); Uma construção de madeira com área de 28,00m² (vinte e oito metros quadrados); e uma construção de madeira com área de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados). Cadastro Municipal nº 0070349. PROPRIETARIA: CONSTRUTORA ROCA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Porto Amazonas PR, a Rua XV de Novembro nº 543, inscrita no CNPJ/MF nº 75.032.655/0001-39, inscrição Estadual nº 71.01323-63-0. Tipo Anterior Registro 144 9º-9 Fm 4 9º-9 Lº 2 deste Ofício. Jus Eneyda Vida Bornangim-Oficial

REG. 1712.005. PROT. 84 220. DATA: 14.01.2.013. DESMEMBRAMENTO: O presente com requerimento datado de 08 de maio de 2.012, da Empresa Construtora Roca Ltda (já qualificada), por seu representante legal e nos termos do Projeto de Parcelamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Amazonas-PR, e demais documentos apresentados para p. 121, foram desmembrados em imóvel desta matrícula as seguintes Áreas: 1) Área de 607,27m² (seiscentos e sete metros e vinte e sete centímetros quadrados) denominada como Lote 1-A, situado na confluência da PR-427 com a Rua XV de Novembro, em seu lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações de quem da frente dita: Frente: Uma distância de 32,62 m confrontando com a PR-427, em seu lado ímpar. Lado direito: Uma distância de 24,19 m confrontando com a Rua XV de Novembro; Lado esquerdo: Uma distância de 15,58 m confrontando com o Lote 01; Fundos: Uma distância de 15,58 m onde há um ângulo a esquerda percorrendo 2,35 m onde faz um ângulo a direita percorrendo 9,33 m e fazendo outro ângulo a esquerda percorrendo por 5,11 m confrontando com Lote 01. Com cadastro Municipal sob. nº 00070245, 2) Área de 277,39m² (duzentos e setenta e sete metros e trinta e nove centímetros quadrados) denominada como Lote 1-B, com frente para a PR-427, em seu lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações de quem da frente dita: Frente: Uma distância de 9,56 m confrontando com a PR-427, em seu lado ímpar. Lado direito: Uma distância de 75,72 m confrontando com Lote 01. Lado esquerdo: Uma distância de 29,85 m confrontando com José Gonçalves Fundos. Uma distância de 9,07 m confrontando com Lote 01 C. Distância 65,40m (sessenta e cinco metros e quarenta centímetros) da esquina com a Rua XV de Novembro. Cadastro Municipal sob. nº 00070245, 3) Área de 307,41m² (trezentos e sete metros e quarenta e um centímetros quadrados) denominada como Lote 1-C, com as seguintes medidas e confrontações de quem da frente dita: Frente: Uma distância de 8,50 m confrontando com Lote 01 D (Rua Comandante Genélias Schuchli) Lado direito: Uma distância de 35,00 m confrontando com José Gonçalves. Lado esquerdo: Uma distância de 35,00 m confrontando com Lote 01. Fundos: Uma distância de 9,07 m confrontando com Lote 01 D. Distância 25,85m (vinte e cinco metros e oitenta e cinco centímetros) da esquina com a faixa de domínio da PR-427. Cadastro Municipal sob. nº 00070245, 4) Área de

CNPJ 18018747-15

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Validar as Assinaturas de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: PJ8G5 C9EJK 5TYVH BFQLK

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: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TAPPK-BV5U6-RGSRK-QV8LA>

2.186,81m² (dois mil cento e oitenta e oito metros e oitenta e um centímetros quadrados), denominada como Lote 1-D, com as seguintes medidas e confrontações: da parte da frente para Frente: Uma distância de 151,95 m confrontando com Rua Conrad Geremes Schmitt, em seu lado ímpar. Lado direito: Uma distância de 8,50 m confrontando com Lote 61-C. Lado esquerdo: Uma distância de 5,37m confrontando com Ailton Polato, Fundão. Uma distância de 150,32 m em diversas linhas confrontando com Lote 31. Distância 64,85m (passagem e quatro metros e oitava e cinco centímetros) da seguinte com a faixa de domínio da PR 427. Cadastro Municipal sob. nº 010/03293. Ficando em consequência uma área remanescente correspondente a 14.799,23m² (quatorze mil, setecentos e noventa e nove metros e vinte e cinco centímetros quadrados), denominada como Lote 1, situada na confluência da PR 427 com a Rua XV de Novembro, em seu lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da frente para Frente: Uma distância de 32,76 m confrontando com a PR 427, em seu lado ímpar. Lado direito: Uma distância de 15,68 m onde faz um ângulo a direita percorrendo 13,54 m onde faz um ângulo à esquerda percorrendo 2,05 m onde faz um ângulo a direita percorrendo 9,30 m fazendo outro ângulo à esquerda percorrendo por 5,11 m confrontando com Lote 61-A, fazendo um último ângulo à esquerda e seguindo por 191,36 m confrontando com Rua XV de Novembro. Lado esquerdo: Uma distância de 64,72 m confrontando com Lote 1-B e Lote 31-C e outra distância em diversas linhas de 155,32 m confrontando com Lote 61-D Fundão. Uma distância de 100,63 m confrontando com Ailton Polato, Jorge Luiz Talgiani, Rua Guilherme Schmitt e Franciska Janeski Nogueira. Encontrando-se localizadas em referida área remanescente as benfeitorias descritas nesta matrícula. Cadastro Municipal sob. nº 010/03431. C. E. C. VRC = R\$ 85,81. Data: 14/01/2013. Local: (as) Neza Jone Breda, Ag. delegado designada.

Transmissão o Lote 1-A para a matrícula nº 13.859 L^o2

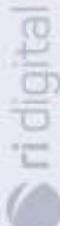
AV-2/M-12.995, PROT. Nº 96.892, DATA: 13/08/2024. ABERTURA DE MATRÍCULA: Nos termos da Escritura Pública de Doação de Imóvel Urbano lavrada em 15 de julho de 2024 às folhas 077/075 do Livro nº 07EN, pelo Serviço Distrital de Porto Amazonas nesta Comarca, Agente Delegado Karyna Maria Machado, procedeu-se esta averbação para constar a abertura da matrícula individualizada do Lote nº 1-C sob o nº 19.759, ficha nº 19.759M do Livro nº 2 deste C. do. Selo Digital: SHRI2 U5Pav 4lp0-Ulvet FU7sq Emclumantos: 315 00 VRC = R\$ 218,28 Funrejus: R\$ 218, Fundeq: R\$ 4,30 DATA: 30/08/2024. Del. (e. (a) Malheus de Oliveira Rizzi Escrevente Substituto

SE 4031302 20240804



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Escrituras de Imóveis
são firmadas em um só lugar



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: PJ8G5 C9EJK 5TYVH BFQLK

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: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3


Operador Nacional
do Sistema de Registros
REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Palmeira - PR
JOSÉ EDUARDO RIZZI
Oficial
MATHEUS DE OLIVEIRA RIZZI
Escrevente Substituto

REGISTRO GERAL - Lº 2
CNM 085332.2.0019759-34
MATRÍCULA Nº 19.759

FICHA
19.759 / 1
RUBRICA

PROTOCOLO Nº 96.892. DATA: 13/08/2024. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE Nº 1-C, de terreno urbano, com a área de **307,41 m²** (trezentos e sete metros e quarenta e um centímetros quadrados), localizado na Rua Conrado Geremias Schuhli, município de Porto Amazonas, Comarca de Palmeira-PR, com as seguintes medidas e confrontações: Frente: Uma distância de 8,50 m confrontando com Lote 01-D (Rua Conrado Geremias Schuhli). Lado direito: Uma distância de 35,00 m confrontando com José Gonçalves. Lado esquerdo: Uma distância de 35,00 m confrontando com o Lote 01. Fundos: Uma distância de 9,07 m confrontando com o Lote 01-B. Distando 29,85m (vinte e nove metros e oitenta e cinco centímetros) da esquina com a faixa de domínio da PR-427. Cadastro municipal sob nº 00070286. **PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ROCA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Porto Amazonas-PR, Rua XV de Novembro, nº 548, inscrita no CNPJ/MF nº 76.033.653/0001-39. **Título anterior:** Matrícula nº 12.005, Ficha nº 12.005/1 do Livro nº 2 de Registro Geral deste Ofício. Emolumentos de acordo com Item XII da Tabela de Custas XIII vigente no Código de Normas do Paraná: Selo Digital: SFRI1.CELu7.OXjza-Wwle5.F875q. Emolumentos: 30,00 VRC = R\$ 8,31. Funrejus: R\$ 2,08. Fundep: R\$ 0,41. **DATA: 30/08/2024.** Dou fé. (a) Matheus de Oliveira Rizzi. Matheus de Oliveira Rizzi - Escrevente Substituto.

AV-1/M-19.759. PROT. Nº 96.892. DATA: 13/08/2024. QUALIFICAÇÃO OBJETIVA: Nos termos da Escritura Pública de Doação de Imóvel Urbano lavrada aos 16 de julho de 2024, às folhas 072/075 do Livro nº 070N, pelo Serviço Distrital de Porto Amazonas desta Comarca, Agente Delegado Karyna Maba Machado, procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se localizado de frente para Rua Conrado Geremias Schuhli, nº 232, em seu lado par. Cadastro Municipal nº 1.454. Indicação Fiscal nº 01.01.001.0007.0286.001. **Documentos apresentados:** Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 451/2024, emitida em 24/06/2024 e válida até 23/08/2024; e Certidão de Confrontações expedida aos 28/08/2024 pelo município de Porto Amazonas - PR. Selo Digital: SFRI2.U5Qwv.4fjbO-y9Uet.F875q. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 87,26. Funrejus: R\$ 21,81. Fundep: R\$ 4,36. **DATA: 30/08/2024.** Dou fé. (a) Matheus de Oliveira Rizzi. Matheus de Oliveira Rizzi - Escrevente Substituto.

R-2/M-19.759. PROT. Nº 96.892. DATA: 13/08/2024. DOAÇÃO: Nos termos da Escritura Pública de Doação de Imóvel Urbano lavrada aos 16 de julho de 2024, às folhas 072/075 do Livro nº 070N, pelo Serviço Distrital de Porto Amazonas desta Comarca, Agente Delegado Karyna Maba Machado, a outorgante doadora **Construtora Roca LTDA.** (já qualificada), **DOOU** o imóvel desta matrícula aos outorgados donatários **MARTHA ENOEMIA GUSO SOLDI** e seu marido **ERICKSON HARTMANN LEITE SOLDI**, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em data de 12/03/2021, ela autônoma, portadora da Cédula de Identidade RG nº 15.016.026-0/SESP/PR, inscrita no CPF/MF nº 086.020.159-76, ele autônomo, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.867.529-9/SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 108.681.149-60, residentes e domiciliados na Rua Balduino Taques, nº 503, apartamento 42, Vila Estrela, município e Comarca de Ponta Grossa-PR. **VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 88.395,23** (oitenta e oito mil e trezentos e noventa e cinco reais e vinte e três centavos). Emitida a DOI. Códigos hash: f285.ebbf.cd32.2cb1.cf28.05a8.04d1.9284.7f79.83a7, 1ae9.0b92.5eb2.e408.49b9.7be1.97ac.effd.4093.027d e a4f3.6d94.7d59.2229.d83c.5884.e943.98b9.07b9.cc50. Recolhido ao Funrejus o valor de R\$ 176,79 aos 16/07/2024, documento nº 63086979-0; e o ITCMD no valor de R\$ 3.535,81 aos 12/07/2024, Declaração nº 202400024949-0, conforme constam na Escritura. Selo Digital: SFRI2.U5Nwv.4fjbO-e96et.F875q. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 1.194,42. Fundep: R\$ 59,72. **DATA: 30/08/2024.** Dou fé. (a) Matheus de Oliveira Rizzi. Matheus de Oliveira Rizzi - Escrevente Substituto.

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: PJYLH 7U55B BAPUD P6VJ3





Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis
REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Palmeira-PR
NEORI JOSÉ BREDA
Agente Delegado Designado
ÂNGELA AMORIM DA COSTA
Substituta

REGISTRO GERAL - Lº 2

FICHA
13.859

MATRÍCULA Nº 13.859.

RUBRICA

DATA: 06.01.2016. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote 1-A, de terreno urbano, com área de **601,27m²** (seiscentos e um metros e vinte e sete centímetros quadrados), situado na cidade de Porto Amazonas-PR, com confluência da PR 427 com a Rua XV de Novembro, em seu lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações de quem da frente olha: **Frente:** Uma distância de 32,62m confrontando com a PR-427, em seu lado ímpar; **Lado direito:** Uma distância de 24,19m confrontando com a Rua XV de Novembro; **Lado esquerdo:** Uma distância de 15,68m confrontando com Lote 01; **Fundos:** Uma distância de 19,54m, onde faz um ângulo a esquerda percorrendo 2,05m, onde faz um ângulo à direita percorrendo 9,30m e fazendo outro ângulo à esquerda percorrendo por 5,11m confrontando com Lote 01. Cadastro Municipal sob. nº 00870243. **PROPRIETÁRIOS:** **CONSTRUTORA ROCA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Porto Amazonas-Pr., à Rua XV de Novembro nº 548, inscrita no CNPJ-MF nº 76.033.653/0001-39, inscrição Estadual nº 71101329-63-C. **Titº. Anterior:** Matrícula nº 12.005. **Folha 12.005. Lº 2** deste Ofício. (as.) Neori José Breda - Ag. delegado designado.

REG. 1/13.859. PROT. Nº 72.789. DATA: 21.12.2015. COMPRA E VENDA: Construtora Roca Ltda (já qualificada), neste ato representada por seus sócios, Roberto Ozório de Almeida, Raul Ozório de Almeida, Ana Cristina Canet Ozório de Almeida e Sílvia Maria Ozório de Almeida Dantas, transmite o imóvel desta matrícula, à outorgada compradora **VANESSA DA SILVA**, brasileira, solteira, diretora de ensino, portadora da CI.Rg. 6.178.878-6-Pr., inscrita no CPF-MF sob nº 688.730.859-20, residente e domiciliada em Palmeira-Pr., conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 146/149 do Livro 35 em 14 de maio de 2015 no Serviço Distrital de Porto Amazonas-Pr., pela Agente Delegada Substituta Karyna Maba. **VALOR:** R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Já recolhido ao Funrejus o valor de R\$ 160,00 conforme consta na Escritura. Documentos apresentados. Certidão Negativa de Tributos Municipais e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Cód. hash da transmitente: 6ca83abf.bdfd.4e78.4fd5.baf5.2c9d.a47d.e70b.1948. Cód. hash da compradora: 2341.8697.780b.ecbf.2aa6.1ec3.9eed.1317.8ef4.07e2. Emitida a DOI. C. 4.312 VRCP R\$ 720,10. **DATA: 06.01.2016.** Dou fe. (as.) Neori José Breda- Ag. delegado designado.

PARA SIMPLES COMPROVANTE
NÃO VALE COMO PROVANTE
VALOR: R\$ 15,95

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CNM 085332.2.0013859-80

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: P.JY/LH 7U55B BAPUD P6VJ3

