LA 007/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

H.B. AREIA & PEDRA LTDA

- Terreno da matrícula nº 32.954, com área de 6.417,77m².
- Benfeitorias não averbadas (barracão industrial, escritório e guarita), com área estimada de 564m².

Valor de Mercado/Valor Justo = R$1.519.000,00

Valor de Liquidação Forçada = R$1.036.000,00

JUNHO/2025

ÍNDICE

1. ENDEREÇO DO IMÓVEL 3
2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL 3
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 3
4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO 3
5. SOLICITANTE / INTERESSADO 3
6. DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA 3
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 3
8. VISTORIA 4
9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
10. AVALIAÇÃO DO TERRENO 7
11. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS 8
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 9
13. RESUMO DA AVALIAÇÃO 10
14. RESPONSÁVEL TÉCNICO E DATA 11
ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO 12
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA 14
ANEXO III – AMOSTRAGEM 20
ANEXO IV – TRATAMENTO POR FATORES 21
ANEXO V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 26
ANEXO VI – ÍNDICE DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (ILF) 29
ANEXO VII – REFERÊNCIAS 31

1. ENDEREÇO DO IMÓVEL

BR-376, s/nº, aproximadamente Km 199, sentido de Mandaguari para Marialva, Gleba Ribeirão Alegre – Marialva-PR.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Agência de Fomento do Paraná S/A.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado e liquidação forçada do imóvel.

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para fins contábeis e alienação em leilão público.

5. SOLICITANTE / INTERESSADO

Gerência Administrativa e de Pessoas – DIAFI-2 / Gerência de Contabilidade – DIAFI-3 - Fomento Paraná.

6. DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Matrícula 32.954, Registro de Imóveis da Comarca de Marialva-PR, Data 17/06/2025.
- Laudo de Avaliação 017/2022 – Fomento Paraná – Engº Eduardo Conte – 08/12/2022.
- Laudo de Avaliação 36/2020 – Residence Engenharia LTDA – Engº Richard Dal Molin – 29/06/2020.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Não foram consultados órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal quanto à situação legal, ambiental e fiscal do imóvel avaliando perante os mesmos. Dessa forma, o imóvel foi considerado livre para negociação e desembaraçado de quaisquer ônus.
- Não foram considerados na presente avaliação os mobiliários, os produtos estocados, as máquinas e ferramentas, bem como demais equipamentos existentes no imóvel ou eventuais passivos ambientais.
- As informações do avaliando (áreas, medidas, etc) foram obtidas a partir da documentação disponibilizada e consultada, descrita acima, não sendo efetuadas investigações quanto à

correção dos documentos fornecidos. As observações no local foram feitas visualmente, sem instrumentos de medição, e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

- Em relação à pesquisa imobiliária que compõe a amostragem utilizada na avaliação do terreno, admitiram-se que as informações fornecidas por terceiros foram de boa-fé e confiáveis. Não foram realizadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e sobreposição de divisas e outros, sendo adotadas para fins de avaliação as informações constantes nos anúncios ou colhidas dos informantes.

- O presente trabalho foi elaborado através dos procedimentos de excelência e padrões técnicos estabelecidos pela norma brasileira de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR 14.653 e suas partes) e recomendações de associações de classe como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

- O laudo final reflete a análise na data e conjuntura em que foi realizada. Os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliações e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, vinculado às condições do mercado vigente.

- Foi considerada como situação-paradigma (hipotética) que o imóvel possui integralmente as mesmas condições verificadas na vistoria realizada em dezembro/2022, a partir de vista externa ao imóvel, e complementadas de acordo com informações prestadas pelo Laudo de Avaliação da Residence Engenharia (junho/2020). Esta premissa se fundamenta na continuidade da ocupação pela mesma empresa e na ausência de indícios, registros ou informações que apontem para alterações, reformas, sinistros, deteriorações ou mudanças significativas no imóvel, terreno ou entorno. A avaliação foi elaborada com base em informações visuais externas, dados cadastrais, análises documentais, imagens de satélite recentes e outras fontes secundárias disponíveis, sempre considerando a limitação da ausência de acesso interno.

8. VISTORIA

Realizada no dia 06/12/2022, onde verificou-se que o imóvel se encontra ocupado, com funcionamento de atividades de empresa fabricante de peças de concreto pré-moldado. Para a presente avaliação, convém ressaltar que foi adotada a situação-paradigma (hipotética) que o imóvel possui integralmente as mesmas condições verificadas na vistoria externa realizada em dezembro/2022.

9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 9.1. Vista aérea – Terreno da matrícula 32.954 (Google Earth em 06/2025).

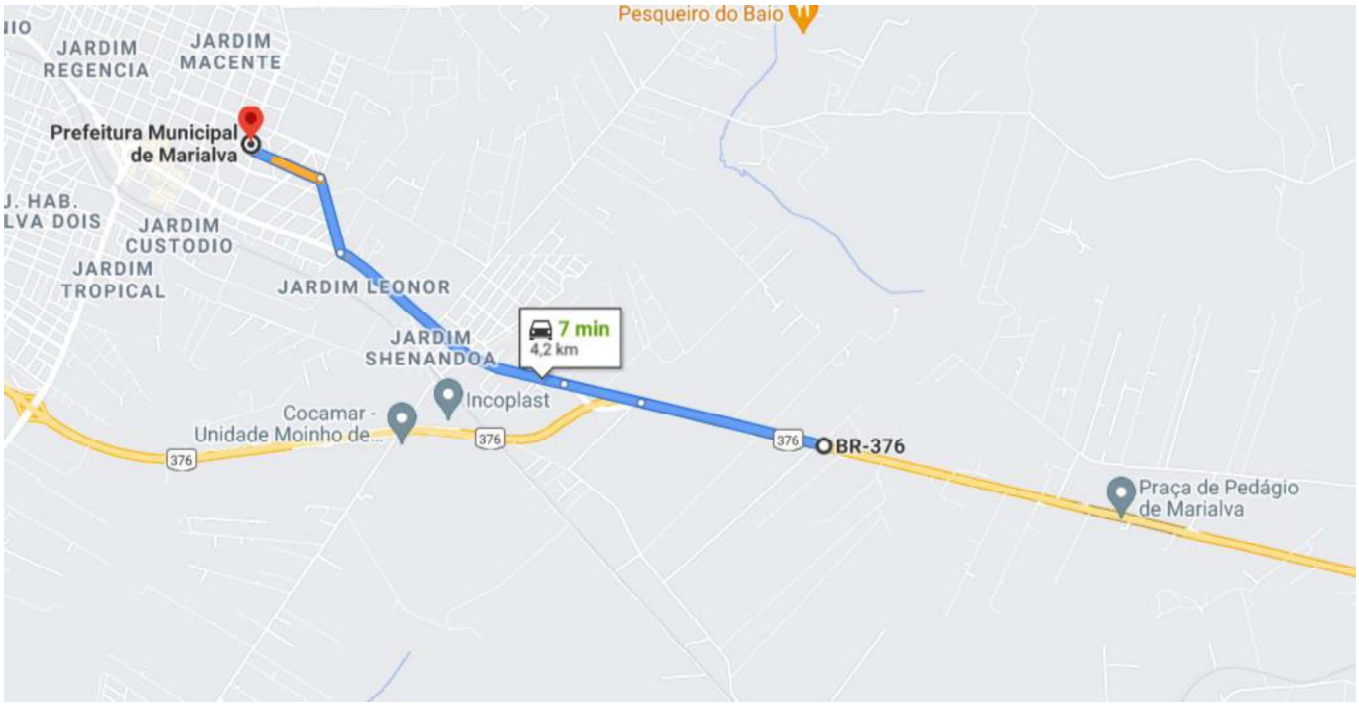


Figura 9.2. Acesso a partir da Prefeitura Municipal de Marialva.

9.1. Terreno

TERRENO - CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO					
Ocupação:	(X) Ocupado	( ) Desocupado			
Vocação:	( ) Residencial	(X) Comercial		(X) Industrial	
Posição na via:	(X) Meio de quadra	( ) Esquina			
Formato:	(X) Irregular	( ) Trapezoidal		( ) Retangular	
Drenagem:	( ) Sujeito à inundação	(X) Não sujeito à inundação			
Posição (Greide):	( ) Acima do nível da via	( ) Abaixo do nível da via		(x) No greide da via	
Topografia:	( ) Aclive Acentuado ( ) Declive Acentuado	( ) Aclive Suave ( ) Declive Suave		(x) Plano/Semi-Plano	
Dimensões:	Frente: 79,02m Fundos: 49,58m	Direita: 80,13m Esquerda: 121,90m			
Área:	6.417,77m²				
Benfeitorias:	( ) Não	(x) Sim			
Observações:	Imóvel ocupado por empresa que produz postes em concreto armado. Como benfeitorias componentes observa-se uma portaria (4m²), sala administrativa (60m²) e galpão (500m²).				

9.2. Benfeitorias

GALPÃO - CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO	
Descrição:	Barracão Industrial principal
Ocupação:	(x) Ocupado ( ) Desocupado
Área Construída:	500m²
Averbação em Matr:	(x) Não ( ) Sim
Pé-direito estimado:	5m
Vão livre estimado:	20m
Estrutura:	metálica
Fechamento externo:	alvenaria
Fechamento interno:	n/a
Pisos:	chão batido
Forro:	s/forro
Cobertura:	telhas de zinco
Esquadrias:	aço
Idade Real/Aparente:	11 anos
Estado de Conservação:	Necessita de reparos simples
Observações:	Descrito barracão principal e considerado o escritório administrativo e a portaria como estruturas acessórias (dentro do mesmo projeto padrão C.U.B)

9.3. Microrregião e Diagnóstico de Mercado

CARACTERÍSTICAS DA MICRORREGIÃO DO AVALIANDO			
Uso predominante:	( ) Residencial unifamiliar ( ) Industrial	( ) Residencial multifamiliar (x) Zona Rural	( ) Comercial
Padrão Construtivo predominante:	( ) Popular ( ) Alto	(x) Baixo	( ) Médio
Densidade de Ocupação:	(x) Baixa	( ) Média	( ) Alta
Acesso:	( ) Difícil	( ) Regular	(x) Bom
Localização:	( ) Desfavorável	( ) Mediana	(x) Favorável
Infraestrutura Básica:	(x) Pavimentação Asfáltica (x) Rede de água (x) Transporte Público	(x) Iluminação Pública ( ) Rede de esgotos	(x) Energia ( ) Coleta de Lixo
Observações:			

DIAGNÓSTICO DE MERCADO			
Desempenho:	( ) Recessivo	(x) Normal	( ) Aquecido
Número de ofertas:	( ) Baixo	(x) Médio	( ) Alto
Liquidez:	(x) Baixa	( ) Média/Normal	( ) Alta
Absorção:	( ) Difícil ( ) Rápida	(x) Demorada	( ) Média
Nº Potenciais Compradores:	( ) Baixo	(x) Médio	( ) Alto
Observações:	Aspectos observados para classificação de liquidez baixa: alguns imóveis utilizados na amostragem para avaliação de terreno estão ofertados no mercado há mais de 24 meses; imóvel avaliando encontra-se ocupado.		

10. AVALIAÇÃO DO TERRENO

10.1. Metodologia

O terreno foi avaliado por meio do Método Comparativo Direto de dados de mercado, com tratamento técnico dos dados com uso de metodologia científica, mediante processo de tratamento de fatores. Esse procedimento foi adotado devido a disponibilidade de dados amostrais e realizado seguindo as orientações definidas pela norma ABNT NBR 14653.

A pesquisa para obtenção dos dados amostrais foi efetuada no mercado imobiliário local, em junho de 2025, através de consulta a sites especializados, imobiliárias locais, corretores de imóveis, e

moradores locais, identificando-se os imóveis ofertados ou transacionados conforme apresentado no Anexo III. A pesquisa restringiu-se a áreas rurais lindeira à BR-376, entre o posto de pedágio (praça de Marialva) até o trevo de acesso para o distrito de Aquidaban, a fim de ter a maior similaridade possível de características com o avaliando, em função da metodologia utilizada (tratamento por fatores).

As características da amostra, dos fatores de homogeneização utilizado, indicadores estatísticos, saneamento amostral, e resultados estão contidos no Anexo IV.

10.2. Resultado

TERRENO - FAIXA DE VALORES ADMISSÍVEIS	
Valor mínimo:	R$ 809.634,58
Valor médio:	R$ 847.746,80
Valor máximo:	R$ 885.859,03
Valor adotado final*:	**R$ 847.746,80**

*Adotado valor médio do intervalo de confiança.

11. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

11.1. Metodologia

Para obtenção do valor das edificações foi utilizado o Método da Quantificação de Custo, por meio do cálculo do Custo de Reedição das benfeitorias.

O Custo de Reedição é dado pelo Custo de Reprodução do bem descontado da parcela relativa à depreciação (conforme idade e estado de conservação), sendo, portanto, um valor teórico que visa representar o valor de algo novo e imediatamente depreciado. O Custo de Reprodução, por sua vez, é o gasto para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

O Custo direto de Reprodução das benfeitorias foi calculado através do enquadramento da benfeitoria a um projeto padrão referencial do Custo Unitário Básico (CUB), com valor de custo unitário de construção, com desoneração, divulgado pelo Sinduscon-PR para a data da presente avaliação. A esse valor foi acrescida a parcela relativa aos custos indiretos, pelo uso de BDI para obras de edificações, referenciado no estudo base do acórdão nº2622/2013 do TCU.

A depreciação do bem foi calculada pelo método de Ross-Heidecke, considerando a idade do imóvel e seu estado de conservação. Foram também utilizadas orientações fornecidas pela publicação

"Valores de edificações de imóveis urbanos – 2017", do IBAPE-SP, quanto à vida útil referencial e valor residual para as benfeitorias em estudo.

As informações a respeito de dimensões, idade real ou aparente, padrão construtivo e estado de conservação foram baseadas na documentação disponível e na vistoria realizada, feitas as ressalvas presentes no item 7.

11.2. Resultado

CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO (VALOR DE MERCADO DE BENFEITORIA)	
Descrição:	Barracão + Escritório + Guarita
Área (m²):	564,00
CUB (R$/m²):	1242,15
BDI (%) - Acórdão TCU 2622/2013:	22,12
Custo de Reprodução:	R$ 855.539,26
Valor Residual (%):	20
Valor Depreciável:	R$ 684.431,41
Estado de Conservação:	E - Necessitando de reparos simples
Coef. de Heidecke (c) :	18,1
Idade Real/Aparente (anos):	11
Vida Útil (anos)	60
α - Ross:	0,108
Depreciação:	R$ 184.686,12
Custo de Reedição:	**R$ 670.853,14**

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Avaliação do terreno - NBR 14653-2:
  - ✓ Grau de Fundamentação: **II**
  - ✓ Grau de Precisão: **III**
- Avaliação das benfeitorias - NBR 14653-2
  - ✓ Grau de Fundamentação: **II**
- Grau de Fundamentação Global do Laudo (Método Evolutivo - NBR 14653-2)
  - ✓ Grau de Fundamentação: **II**

13. RESUMO DA AVALIAÇÃO

13.1. Valor de Mercado/Valor Justo

O valor de mercado, segundo definição da ABNT NBR 14653, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Entende-se o valor de mercado como a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado, numa determinada data de referência, quando exposto à venda no mercado aberto e competitivo por prazo adequado à absorção do bem, com vendedor e comprador tendo pleno conhecimento do mercado e das características do imóvel, estando ambos interessados, porém não compelidos, a realizar a transação.

O valor total de avaliação do imóvel foi calculado pelo Método Evolutivo, somando-se as parcelas da avaliação do terreno (realizada pelo Método Comparativo Direto de dados de mercado) e da avaliação das benfeitorias (realizada pelo Método da Quantificação de Custo). O valor final foi encontrado pela expressão abaixo:

$$Valor\ de\ mercado\ = (Valor\ do\ Terreno + Valor\ das\ Benfeitorias) * FC$$

O fator de comercialização (FC) foi atribuído em função de informações obtidas no mercado imobiliário regional, uma vez que não foi possível realizar um estudo comparativo com outros imóveis semelhantes recentemente transacionados a fim de obter o fator de comercialização, conforme determina a Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653. O fator de comercialização adotado baseia-se na tipologia e porte do imóvel, sua localização no Município e microrregião, liquidez e atratividade. O fator de comercialização atribuído é semelhante ao empregado em outros laudos de avaliação elaborados recentemente para os casos de imóveis para garantia bancária. Feitas as considerações mencionadas, aplicou-se um fator de comercialização igual a 1,0 para cálculo do valor final de mercado do imóvel.

No presente caso considera-se o Valor Justo como convergente ao Valor de Mercado.

O arredondamento foi realizado dentro da margem de 1% permitida pela NBR 14653.

Dessa forma, o valor médio de mercado encontrado no presente trabalho técnico resulta em:

R$ 1.519.000,00 (Um milhão e quinhentos e dezenove mil reais)

13.2. Valor de Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada, segundo definição da ABNT NBR 14653, é o valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado. Pela norma de avaliação de imóveis do IBAPE-SP, a definição é de que se trata de um valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias, devendo, quando utilizado, ser apresentado também o valor de mercado. Entende-se o valor de liquidação forçada como o valor do imóvel quando exposto à venda imediata no mercado aberto, com ambas as partes tendo pleno conhecimento do mercado e das características do imóvel, estando o vendedor compelido a vender, e o comprador disposto/interessado, mas sem compulsão.

O valor de liquidação forçada da presente avaliação foi obtido através do valor presente líquido de um fluxo de caixa, conforme sugerido pela ABNT NBR 14.653-1. Parâmetros como valor de mercado, despesas, prazo de comercialização, taxa de atratividade, e cálculos realizados são apresentados no Anexo VI.

Dessa forma, resulta o valor de liquidação forçada, após arredondamento, em:

R$ 1.036.000,00 (Um milhão e trinta e seis mil reais)

14. RESPONSÁVEL TÉCNICO E DATA

EDUARDO CONTE:06761175976

Assinado de forma digital por EDUARDO CONTE:06761175976
Dados: 2025.07.22 11:09:36 -03'00'

EDUARDO CONTE

ENGENHEIRO CIVIL

CREA-PR Nº 152093-D

AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ S.A.

CURITIBA, 23 DE JUNHO DE 2025

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



Vista frontal do imóvel – dezembro/2022.



Vista da porção à esquerda do lote – dezembro/2022.



Vista da porção à direita do lote – dezembro/2022.

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MAT. Nº 32.954

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

FLS. 01

Estado do Paraná - Comarca de Marialva

REGISTRO DE IMÓVEIS

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME
Oficial Registrador

CNM 083832.2.0032954-96

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

32.954 - **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**:- LOTE de terras sob: n.º 6-C-REMANESCENTE/ 1 (seis-C-remanescente/ um), com a área de 6.417,77 m2., situado na **"Gleba do RIBEIRÃO ALEGRE"**, deste Município e Comarca de Marialva, com as seguintes divisas, metragens e confrontações:- "PRINCIPIANDO num marco de madeira de lei cravado na faixa de domínio do D.E.R. - BR 376, segue confrontando com parte do Lote n.º 6-C-Rem./1-A, no rumo 48°30'00" NE, com 121,90 metros, e no rumo 43°45'00" SE, com 49,58 metros, até outro marco; deste marco segue confrontando com o Lote n.º 6-C-Remanescente, no rumo 50°58'00" SE, com 14,78 metros, e no rumo 48°30'00" SO, com 80,13 metros, até um marco cravado na faixa de domínio do D.E.R. - BR 376, e finalmente, pela referida faixa, no rumo 77°15'50" NO, com 79,02 metros, segue até o ponto de partida". Todos os rumos mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **Origem**:- R.2, na Matrícula n.º 32.661, livro 2, deste Ofício Imobiliário.- **PROPRIETÁRIA**:- H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, inscrita no CNPJ/MF sob n.10.736.720/0001-73, com sede e foro na Rodovia Luis Carlos Mascente, S/n.º, Lote 53-A, Centro, nesta Cidade.- Dou fé.- MARIALVA, 02 de agosto de 2013.- Oficial.

R.-1/32.954.- Protocolo n.º 120.540.- 21/01/2014.-

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº CCB/Fomento/Médias/0001-2014 - Programa Banco do Empreendedor - Médias Empresas, emitida na cidade de Curitiba/Pr, aos 17/01/2014.- **Emitente**:- H. B. AREIA & PEDRA LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º 10.736.720/0001-73, com sede na Rodovia Luis Carlos Mascente, Km 01, Lote 53-A, saída para Aquidaban, neste município e comarca.- **Avalistas**:- HENRIQUE FELTRIN, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CI RG nº 8.393.957-5 e inscrito no CPF nº 067.843.529-47, residente e domiciliado na Rua Seibo Kakazu, nº 1439, Jardim Imperial, nesta cidade; MARCIO ALEXANDRE DE LIMA, brasileiro, união estável, comerciante, portador da CI RG nº 8.098.024-8 e inscrito no CPF nº 007.205.739-47, residente e domiciliado na Rua Kitosshi Miyamoto, nº 65, Jardim Salen Chade, nesta cidade; e HELOIZA RAQUEL FELTRIN, brasileira, união estáve, comerciante, portadora da CI RG nº 8.393.949-4 e inscrita no CPF nº 059.077.519-75, residente e domiciliada na Rua Kitosshi Miyamoto, nº65, Jardim Salen Chade, nesta cidade.- **Interveniente Hipotecante**:- H. B. AREIA & PEDRA LTDA, já qualificada.- **Financiador**:- AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ, inscrita no CNPJ/MF nº 03.584.906/0001-99, com sede na

segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 15,73

SOLICITADO POR: AGENCIA S/A - CPF/CNPJ: ***.849.060-** DATA: 17/06/2025 12:15:51 - VALOR: R$ 15,73

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

FLS. Vº 01

MATRICULA Nº32.954 - Continuação -

Avenida Vicente Machado, nº 445, centro, na cidade de Curitiba/Pr.- **Valor**:- R$500.000,00(Quinhentos mil reais).- **Vencimento**:- 15/02/2019.- **Encargos**:- Os juros são devidos à Taxa de Juros de Longo Prazo TJLP e a remuneração da Fomento Paraná, distribuídos da seguinte forma: I - TJLP: Fixada pelo Conselho Monetário Nacional e divulgada até o ultimo dia útil do trimestre imediatamente anterior ao de sua vigência e expressa em percentual ao ano.- II - Remuneração da Fomento Paraná: 6,70% ao ano.- **Forma de pagamento**:- Prazo de carência: 12 meses.- Periodicidade de pagamento de encargos: trimestral.- Prazo de amortização do principal: 48 meses.- Periodicidade das parcelas na fase de amortização: mensal.- Prazo total: 60 meses. - 1° parcela de encargos: 15/05/2014.- 1° parcela de amortização do principal: 15/03/2015.- Última parcela de encargos e amortização do principal: 15/02/2019.- **Local de pagamento**:- A emitente desde já se obriga a efetuar o pagamento dos valores devidos por força desta cédula, na sede da Fomento Paraná, indicada no presente instrumento, ou em qualquer outro lugar que venha a ser indicado por esta.- **Garantia**:- **Em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula.- Para os fins previstos no Art. 1.484 doo Código Civil, o valor do imóvel objeto da presente garantia é de R$1.050.000,00.- Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições da presente cédula.- Apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 20/01/2014, válida até 19/07/2014.- **FUNREJUS**, recolhido no valor de R$1.000,00, aos 21/01/2014.- Custas:- R$98,91 = VRC 630,00.- Selo R$3,00.- Dou fé.- Marialva, 21 de janeiro de 2014.- Oficial:-

---

R.-2/32.954.- Protocolo n.° 123.554.- 22/01/2015.-
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº CCB/BNDES/PROGEREN/0003-2015, emitida na cidade de Curitiba/Pr, aos 15/01/2015.- **Emitente**:- H. B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, inscrita no CNPJ/MF n.° 80.336.720/0001-73, com sede na Av. Padre Theo Hermann, n° 571, centro, nesta cidade.- **Avalistas**:- HENRIQUE FELTRIN, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CI RG n° 8.393.957-5 e inscrito no CPF n° 067.843.529-47, residente e domiciliado na Rua Seibo Kakazu, n° 1439, Jardim Imperial, nesta cidade; MARCIO ALEXANDRE DE LIMA, brasileiro, união estável, comerciante, portador da CI RG n° 8.098.024-8 e inscrito no CPF n° 007.205.739-47, residente e domiciliado na Rua Kitosshi Miyamoto, n° 65, nesta cidade; e HELOIZA RAQUEL FELTRIN, brasileira, união estável, comerciante, portadora da CI RG n° 8.393.949-4 e inscrita no CPF n° 059.077.519-75, residente e domiciliada na Rua Kitosshi Miyamoto, n° 65, nesta cidade.- **Interveniente Hipotecante**:- H. B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, já qualificada.- **Financiador**:- AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ, inscrita no CNPJ/MF n° 03.584.906/0001-99, com sede na Avenida Vicente Machado, n° 445, centro, na cidade de Curitiba/Pr.- **Valor**:- R$300.000,00(trezentos mil reais).- **Vencimento**:- 15/01/2020.- **Encargos**:- como consta na cédula.- **Forma de pagamento**:- Prazo de carência: 6 meses.- Periodicidade de pagamento de encargos: mensal.- Prazo de

Segue na folha02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 15,73

CNM 083832.2.0032954-96

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AGENCIA S/A - CPF/CNPJ: ***.849.060-** DATA: 17/06/2025 12:15:51 - VALOR: R$ 15,73

MATRICULA Nº32.954 - Continuação -

amortização do principal: 54 meses.- Periodicidade das parcelas na fase de amortização: mensal.- Prazo total: 60 meses. - 1° parcela de encargos: 15/08/2015.- 1° parcela de amortização do principal: 15/08/2015.- Última parcela de encargos e de amortização do principal: 15/01/2020.- **Local de pagamento**:- A emitente desde já se obriga a efetuar o pagamento dos valores devidos por força desta cédula, na sede da Agência de Fomento do Paraná S/A, indicada no presente instrumento, ou em qualquer outro lugar que venha a ser indicado por esta.- **Garantia**:- **Em SEGUNDA E ESPECIAL HIPOTECA** e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula.- Para os fins previstos no Art. 1.484 do Código Civil, o valor do imóvel objeto da presente garantia é de R$1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais).- Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições da presente cédula.- Apresentou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 20/01/2015, válida até 19/07/2015.- **FUNREJUS**, recolhido no valor de R$600,00, aos 22/01/2014.- Custas:- R$105,21 = VRC 630,00.- Selo R$3,20.- Dou fé.- Marialva, 23 de janeiro de 2015.- Oficial:-

---

R.-3/32.954.- Protoc. n.º 124.015.- 06/03/2015.-

Título:- CONTRATO DE LOCAÇÃO.- Forma do Título:- Instrumento Particular, assinado nesta Cidade, aos 02 de março de 2015.- Locador:- H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 10.736.720/0001-73, com endereço comercial na Rodovia Luis Carlos Mascente, s/n.°, Lote 53-A, Centro, neste Município e Comarca.- Locatário:- RAFAEL FELTRIN - EPP, inscrita no CNPJ sob n.º 21.575.073/0001-81, com sede e foro na Rodovia BR 376, Km 199, s/nº, Zona Rural, neste Município e Comarca.- Objeto da Locação: O imóvel desta Matrícula.- Prazo da Locação: A locação ora avençada se encerrará em 30/03/2028.- Valor do Aluguel Mensal: R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).- Obrigam-se as partes pelas cláusulas e condições do presente contrato.- Funrejus recolhido no valor de R$108,00 em 06/03/2015.- Custas: R$216,03 = 1.293,59 VRC.- Selo: R$3,20.- Emitida a DOI por este Serviço Registral.- Dou fé.- Marialva, 20 de março de 2015.- Oficial:

Denise M. Neme Dutra
Escrevente

R.04/32.954.- Protoc. n.º 130.825.- 05/01/2017.-

PENHORA - Auto de Penhora e Depósito Público datado de 16 de dezembro de 2016, expedido pelo Juizado Expecial Cível desta Comarca, nos Autos de Carta Precatória nº 675-35.2016 de Ação de Protesto indevido de Título.- Exeqüente:- FABIANO APARECIDO PIRES - CPF nº. 023.254.919-27.- Executados:- H.B. - AREIA E PEDRA LTDA - CNPJ/MF nº. 10.736.720/0001-73; HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO - CNPJ nº. 01.701.201/0001-89.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor da Causa:- R$23.133,32.- Isento do FUNREJUS conforme item 10 da Lei nº 12.604 em 02/07/1999.- Custas: NIHIL.- Dou fé.- Marialva, 09 de janeiro de 2017.- Oficial:

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 15,73

SOLICITADO POR: AGENCIA S/A - CPF/CNPJ: ***.849.060-** DATA: 17/06/2025 12:15:51 - VALOR: R$ 15,73

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

FLS. Vº 02

MATRICULA Nº32.954 - Continuação -

R.5/32.954.- Protoc. n.º 131.096.- 30/01/2017.-

PENHORA - Auto de Penhora e Depósito Público, datado de 21 de dezembro de 2016, expedido pelo MM. Juiz Supervisor do Juizado Especial Cível, desta Comarca, expedido nos Autos de Carta Precatória nº 4359-65.2016 de Cumprimento de Sentença (autos no juízo deprecante nº 6627-86.2016.8.16.0118).- Requerente:- MARO TSUTSUI - CPF: 236.234.709-53.- Requerido:- H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP - CNPJ: 10.736.720 /0001-73.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor da Causa:- R$5.846,92.- Carta Precatória expedida pelo 1º Juizado Especial Cível de Maringá - PROJUDI, aos 13/12/2016.- Isento de Funrejus conforme item 10 da Lei 12.604 de 02/07/99.- Custas: NIHIL.- Marialva, 01 de fevereiro de 2017.- Oficial:

R.6/32.954.- Protoc. n.º 131.201.- 07/02/2017.-

Conforme Execução Fiscal e Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação, expedidos pela 1ª Vara Federal de Maringá-PR, datado de 10/10/2016; Averbo para constar, a existência da Ação de Execução nº. 5000657-83.2016.404.7003, no imóvel objeto desta Matrícula.- Exequente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.- Executado: H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP.- Valor: R$221.716,12 (duzentos e vinte e um mil, setecentos e dezesseis reais e doze centavos).- Funrejus recolhido R$443,43 em 06/02/2017.- Custas:- R$235,43.- 1.293,57 VRC.- Selo: R$4,40.- Dou fé.- Marialva, 08 de fevereiro de 2017.- Oficial:

R.7/32.954.- Protoc. n.º 131.202.- 07/02/2017.-

PENHORA - Auto de Penhora e Depósito Público datado de 16 de dezembro de 2016, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, nos Autos nº 0000184-28.2016.8.16.0113; Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial; Assunto Principal: Duplicata.- Exequente:- INTERCEMENT BRASIL S.A. - CNPJ: 62.258.884 /0001-36.- Executado:- H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP - CNPJ: 10.736.720/0001-73.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor de Causa: R$24.956,71.- Mandado datado em 27 de abril de 2016.- FUNREJUS recolhido no valor de R$49,91 em 07/02/2017.- Custas: R$179,36 = 985,49 VRC.- Selo: R$4,40.- Dou fé.- Marialva, 08 de fevereiro de 2017.- Oficial:

R.8/32.954.- Protoc. n.º 131.225.- 09/02/2017.-

PENHORA - Auto de Penhora e Depósito Público datado de 16 de dezembro de 2016, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, nos Autos nº 0001813-37.2016.8.16.0113; Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial; Assunto Principal: Contratos Bancários.- Exequente:- HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, CNPJ nº.01.701.201/0001-89.- Executado:- MARCIO ALEXANDRE DE

Segue na folha 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 15,73

CNM 083832.2.0032954-96

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: AGENCIA S/A - CPF/CNPJ: ***.849.060-** DATA: 17/06/2025 12:15:51 - VALOR: R$ 15,73

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

FLS. 03

MATRICULA Nº32.954 - Continuação -

LIMA, CPF nº.007.205.739-47; HENRIQUE FELTRIN, CPF nº.067.843.529-47; H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, CNPJ: 10.736.720/0001-73.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor de Causa: R$402.959,60.- Mandado datado em 29 de julho de 2016.- FUNREJUS recolhido no valor de R$805,92 em 12/02/2017.- Custas: R$235,43 = 1.293,57 VRC.- Selo: R$4,40.- Dou fé.- Marialva, 10 de fevereiro de 2017.- Oficial:

R.9/32.954.- Protoc. n.º 132.181.- 29/05/2017.-

PENHORA - Auto de Penhora e Depósito Público datado de 24 de abril de 2017, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, nos Autos nº 0004064-28.2016.8.16.0113; Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial; Assunto Principal: Cédula de Crédito Bancário.- Exequente:- COOPERATIVA DE POUPANÇA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE MARINGÁ - SICOOB METROPOLITANO, CNPJ nº.03.459.850/0001-40.- Executados:- HENRIQUE FELTRIN, CPF nº.067.843.529-47; H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, CNPJ: 10.736.720/0001-73; MARCIO ALEXANDRE DE LIMA, CPF nº.007.205.739-47.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor da Causa: R$396.048,40.- Mandado datado em 13 de fevereiro de 2017.- FUNREJUS recolhido no valor de R$792,09 em 30/05/2017.- Custas: R$235,43 = 1.293,57 VRC.- Selo: R$4,40.- Dou fé.- Marialva, 31 de maio de 2017.- Oficial:

R.10/32.954.- Protoc. n.º 139.838.- 15/04/2019.-

PENHORA - Termo de Penhora datado de 14 de março de 2019, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca - PRODUDI, nos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0004457-50.2016.8.16.0113.- Exeqüente:- COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DE LIVRE ADMISSÃO AGROEMPRESARIAL - SICREDI AGROEMPRESARIAL - PR/SP, inscrita no CNPJ sob n.º 79.457.883/0001-13, com sede e foro na Rua Renê Taccola, 594, 2° andar, Centro, na Cidade de Mandaguari/PR. - Executados:- H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, inscrita no CNPJ sob n.º 10.736.720 /0001-73, com sede e foro na Rodovia BR 376, s/n.º, Km 199, nesta Cidade; HENRIQUE FELTRIN, inscrito no CPF sob nº 067.843.529-47, residente e domiciliado na Rua Seibo Kakazu, 1439 A, Jardim Salem Chade, nesta Cidade; e MARCIO ALEXANDRE DE LIMA, portador da CI/RG nº 8.098.024-8 e do CPF nº 007.205.739-47, residente e domiciliado na Rua Cithoshing Miyamoto, nº 65, Jardim Salem Chade, nesta Cidade.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor da Causa:- R$120.263,44.- Ofício nº 163/2019, determinando o presente registro.- FUNREJUS recolhido no valor de R$240,53 em 18.04.2019.- Custas: R$249,66 = 1.294 VRC. Selo R$4,67.- Dou fé.- Marialva, 22 de abril de 2019.- Oficial:

R.-11/32.954.- Protocolo nº. 149.007.- 27/08/2021.-

segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 15,73

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

CNM 083832.2.0032954-96

SOLICITADO POR: AGENCIA S/A - CPF/CNPJ: ***.849.060-** DATA: 17/06/2025 12:15:51 - VALOR: R$ 15,73

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

FLS. Nº 03

MATRICULA Nº32.954 - Continuação -

Exequente:- AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 03.584.906/0001-99, com sede e foro na Av. Vicente Machado, 445 5º andar, Centro, na Cidade de Curitiba/PR.- Executados:- H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 10.736.720/0001-73, com sede e foro na Avenida Padre Theo Hermann, 571, nesta Cidade; HELOIZA RAQUEL FELTRIN CAPARROZ, portadora da CI/RG nº 83939494-SSP/PR e do CPF nº 059-077-519-75, residente e domiciliada na Rua Atilio Ferri, nº 250, centro, nesta Cidade; HENRIQUE FELTRIN, inscrito no CPF nº 067.843.529-47, residente domiciliado na Rua Seibo Kakazu, nº 1.439, casa, Jardim Imperial, nesta Cidade; e, MARCIO ALEXANDRE DE LIMA, portadora da CI/RG nº 80980248-SSP/PR e do CPF nº 007.205.739-47, residente e domiciliado na Rua Sigueioshi Sawaki, nº 147, nesta Cidade.- Título:- CARTA DE ADJUDICAÇÃO.- Forma do título: Carta de Adjudicação, datada de 01 de junho de 2020, expedida pelo Juizo de Direito da Vara Cível desta Cidade, extraída dos Autos nº 0000207-71.2016.8.16.0113, de Adjudicação Compulsória, assinada digitalmente pelo Juiz de Direito Dr. Devanir Cestari, MM. Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca; Autora: AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ S/A; e Ré: H.B. AREIA & PEDRA LTDA - EPP., todos já qualificados.- Objeto:- O imóvel desta Matrícula.- Valor da Adjudicação:- R$555.050,70.- ITBI guia nº 555/2021, no valor de R$13.000,00, recolhida em 12.05.2021.- Valor Base de Cálculo: R$650.000,00.- Cadastro Imobiliário Fiscal: 5167-900.- Funrejus recolhido no valor de R$1.300,00 em 17.09.2021.- Custas: R$935,70 = 4.312,00 VRC; FUNDEP: R$46,7850; ISSQN: R$28,0710.- Selo: R$5,25 = 0779L.sjDff.GRDLJ-TkfOU.sJE3m.- Dou fé.- Marialva, 27 de setembro de 2021.- Oficial:

Av.-12/32.954.- Protocolo n.º 149.007.- 27/08/2021.-
CANCELAMENTO. - Conforme Carta de Adjudicação, expedida pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca - PROJUDI, aos 01 de junho de 2021, extraído dos Autos nº 0000207-71.2016.8.16.0113. Averbo, para constar, os cancelamentos das penhoras registradas sob nºs 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 nesta Matrícula.- Isento do Funrejus conforme item nº 10, da Lei 12.604 de 02/07/1999.- Custas: R$646,36 = 2.978,70 VRC; FUNDEP: R$32,3180; ISSQN: R$19,3908.- Selo: R$5,25 = 0779r.YtDlE.tx8Nr-ZByqU.sJoTx.- Dou fé.- Marialva, 27 de setembro de 2021.- Oficial:

AV.13/32.954.- Procede-se a esta Averbação, nos termos do Art. 213, I, "a", da Lei 6.015/73, em complementação ao Registro nº 11, desta Matrícula, constar que pela Carta de Adjudicação datada de 01.06.2020, o imóvel desta Matrícula foi Adjudicado para a AGÊNCIA DE FOMENTO DO PARANÁ S/A., corrigindo a denominação de "exequente" para "ADQUIRENTE".- Selo = F779V.ejqPC.bm7C7-rYvnJ.J4Tn9.- Custas:- NIHIL.- Dou fé.- Marialva, 11 de janeiro de 2022.- Oficial:-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 15,73

CNM 083832.2.0032954-96

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: AGENCIA S/A - CPF/CNPJ: ***.849.060-** DATA: 17/06/2025 12:15:51 - VALOR: R$ 15,73

ANEXO III – AMOSTRAGEM

Dado	Data	Informante	Endereço	Oferta/Venda	Área (m²)	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
1	18/06/2025	Winner Brokers	Rodovia BR-376 - Entre pedágio e posto Carro de Boi	OFERTA	27500,00	R$ 3.000.000,00	109,09
2	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	20500,00	R$ 2.050.000,00	100,00
3	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	20500,00	R$ 2.357.000,00	114,98
4	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	20500,00	R$ 2.665.000,00	130,00
5	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	30794,00	R$ 4.003.156,30	130,00
6	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	22817,00	R$ 2.966.221,70	130,00
7*	18/06/2025	Imobiliária Landly	Rodovia BR-376 - Contorno - próximo ao Posto Catuaí Express	OFERTA	20000,00	R$ 1.300.000,00	65,00
8*	18/06/2025	Magnani Imóveis	Rodovia BR-376 - em frente ao Poltronas Paraná	OFERTA	22650,00	R$ 4.200.000,00	185,43
9	18/06/2025	Londrina Cred Imóveis	Rodovia BR-376 - próximo ao Parque da Uva	OFERTA	22122,00	R$ 3.200.000,00	144,65

*Dados e variáveis estudados, porém eliminados do modelo final por não se ajustarem ou demonstrarem pouca ou nenhuma influência na variabilidade dos valores.

ANEXO IV – TRATAMENTO POR FATORES

- **Dados básicos:**

INFORMAÇÕES DO AVALIANDO	
ÁREA	6417,77
LOCALIZAÇÃO	1
TOPOGRAFIA	1

- **Amostragem**

Dado	Data	Informante	Endereço	Oferta/Venda	Área (m²)	Localização	Topografia	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
1	18/06/2025	Winner Brokers	Rodovia BR-376 - Entre pedágio e posto Carro de Boi	OFERTA	27500,00	1,00	1,11	R$ 3.000.000,00	109,09
2	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	20500,00	1,00	1,11	R$ 2.050.000,00	100,00
3	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	20500,00	1,00	1,11	R$ 2.357.000,00	114,98
4	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	20500,00	1,00	1,00	R$ 2.665.000,00	130,00
5	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	30794,00	1,00	1,00	R$ 4.003.156,30	130,00
6	18/06/2025	Imobiliária Morada do Sol	Rodovia BR-376 - próximo ao pedágio	OFERTA	22817,00	1,00	1,00	R$ 2.966.221,70	130,00
7*	18/06/2025	Imobiliária Landly	Rodovia BR-376 - Contorno - próximo ao Posto Catuaí Express	OFERTA	20000,00	1,00	1,11	R$ 1.300.000,00	65,00
8*	18/06/2025	Magnani Imóveis	Rodovia BR-376 - em frente ao Poltronas Paraná	OFERTA	22650,00	1,00	1,00	R$ 4.200.000,00	185,43
9	18/06/2025	Londrina Cred Imóveis	Rodovia BR-376 - próximo ao Parque da Uva	OFERTA	22122,00	1,00	1,00	R$ 3.200.000,00	144,65

- **Planilha de Cálculo (iteração 01):**

Dado	Valor Original (R$/m²)	Fator Elasticidade	Valor Corrigido (R$/m²)	Fator Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fhom	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Saneamento Amostral (Critério de Chauvenet)
1	109,09	0,85	92,73	1,199	1,00	1,11	1,309	R$ 121,42	OK
2	100,00	0,90	90,00	1,156	1,00	1,11	1,266	R$ 113,96	OK
3	114,98	0,90	103,48	1,156	1,00	1,11	1,266	R$ 131,03	OK
4	130,00	0,90	117,00	1,156	1,00	1,00	1,156	R$ 135,28	OK
5	130,00	0,90	117,00	1,217	1,00	1,00	1,217	R$ 142,34	OK
6	130,00	0,90	117,00	1,172	1,00	1,00	1,172	R$ 137,10	OK
7	65,00	0,90	58,50	1,153	1,00	1,11	1,263	R$ 73,87	ELIMINAR
8	185,43	0,85	157,62	1,171	1,00	1,00	1,171	R$ 184,53	OK
9	144,65	0,85	122,95	1,167	1,00	1,00	1,167	R$ 143,52	OK
MÉDIA	123,24	0,88	108,47	1,17	1,00	1,05	**MÉDIA**	R$ 131,45	
DP	R$ 32,91						**ds crítico (Chauvenet)**	1,92	
CV	26,70%						LIM MÍNIMO (Chauvenet)	R$ 75,27	
							LIM MÁXIMO (Chauvenet)	R$ 187,63	
							DESVIO PADRÃO	R$ 29,26	
							CV	22,26%	OK
							NÚMERO DE DADOS	9	
							GRAUS DE LIBERDADE	8	
							INTERVALO DE CONFIANÇA	80%	
							NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA	20%	
							T DE STUDENT	1,39681531	

DADO ELIMINADO APÓS SANEAMENTO AMOSTRAL

- Saneamento amostral mediante critério de Chauvenet.

- Eliminação do dado nº7 após aplicação do saneamento amostral.

- **Planilha de Cálculo (iteração 02):**

				Fatores Relativos ao Avaliando					
Dado	**Valor Original (R$/m²)**	**Fator Elasticidade**	**Valor Corrigido (R$/m²)**	**Fator Área**	**Fator Localização**	**Fator Topografia**	**Fhom**	**Valor Homogeneizado (R$/m²)**	**Saneamento Amostral (Critério da Média Saneada)**
1	109,09	0,85	92,73	1,199	1,00	1,11	1,309	R$ 121,42	OK
2	100,00	0,90	90,00	1,156	1,00	1,11	1,266	R$ 113,96	OK
3	114,98	0,90	103,48	1,156	1,00	1,11	1,266	R$ 131,03	OK
4	130,00	0,90	117,00	1,156	1,00	1,00	1,156	R$ 135,28	OK
5	130,00	0,90	117,00	1,217	1,00	1,00	1,217	R$ 142,34	OK
6	130,00	0,90	117,00	1,172	1,00	1,00	1,172	R$ 137,10	OK
8	185,43	0,85	157,62	1,171	1,00	1,00	1,171	R$ 184,53	ELIMINAR
9	144,65	0,85	122,95	1,167	1,00	1,00	1,167	R$ 143,52	OK
MÉDIA	130,52	0,88	114,72	1,17	1,00	1,04	**MÉDIA**	R$ 138,65	
DP	R$ 26,32						**ds crítico (Chauvenet)**	1,86	
CV	20,16%						LIM MÍNIMO (Chauvenet)	R$ 99,38	
							LIM MÁXIMO (Chauvenet)	R$ 177,92	
							DESVIO PADRÃO	R$ 21,11	
							CV	15,23%	OK
							NÚMERO DE DADOS	8	
							GRAUS DE LIBERDADE	7	
							INTERVALO DE CONFIANÇA	80%	
							NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA	20%	
							T DE STUDENT	1,414923928	

DADO ELIMINADO APÓS SANEAMENTO AMOSTRAL

- Saneamento amostral mediante critério de Chauvenet.

- Eliminação do dado nº8 após aplicação do saneamento amostral.

Planilha de Cálculo (iteração final):

				Fatores Relativos ao Avaliando					
Dado	**Valor Original (R$/m²)**	**Fator Elasticidade**	**Valor Corrigido (R$/m²)**	**Fator Área**	**Fator Localização**	**Fator Topografia**	**Fhom**	**Valor Homogeneizado (R$/m²)**	**Saneamento Amostral (Critério da Média Saneada)**
1	109,09	0,85	92,73	1,199	1,00	1,11	1,309	R$ 121,42	OK
2	100,00	0,90	90,00	1,156	1,00	1,11	1,266	R$ 113,96	OK
3	114,98	0,90	103,48	1,156	1,00	1,11	1,266	R$ 131,03	OK
4	130,00	0,90	117,00	1,156	1,00	1,00	1,156	R$ 135,28	OK
5	130,00	0,90	117,00	1,217	1,00	1,00	1,217	R$ 142,34	OK
6	130,00	0,90	117,00	1,172	1,00	1,00	1,172	R$ 137,10	OK
9	144,65	0,85	122,95	1,167	1,00	1,00	1,167	R$ 143,52	OK
MÉDIA	122,67	0,89	108,59	1,17	1,00	1,05	**MÉDIA**	R$ 132,09	
DP	R$ 15,29						**ds crítico (Chauvenet)**	1,80	
CV	12,46%						LIM MÍNIMO (Chauvenet)	R$ 112,45	
							LIM MÁXIMO (Chauvenet)	R$ 151,74	
							DESVIO PADRÃO	R$ 10,91	
							CV	8,26%	OK
							NÚMERO DE DADOS	7	
							GRAUS DE LIBERDADE	6	
							INTERVALO DE CONFIANÇA	80%	
							NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA	20%	
							T DE STUDENT	1,439755747	

- Verificou-se que o tratamento aplicado homogeneizou a amostra (diminuição do desvio padrão e do coeficiente de variação).

- Saneamento amostral mediante critério de Chauvenet.

- **Referências para os fatores de homogeneização utilizados:**

- Fator de Elasticidade/Fonte: Norma para Avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP – 2011.

- Fator Área: Equação apresentada no livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações - São Paulo: - PINI – 2008”, de Sérgio Antônio Abunahman.

- Fator Localização: Terrenos com frente para a Rodovia, entre o posto de pedágio de Marialva e o trevo de acesso ao distrito de Aquidaban, ou seja, com localização em valorização imobiliária equivalente, de modo que o fator foi considerado 1,00 para todas as amostras.

- Fator Topografia: Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial - INCRA – 2006.

- Equação de cálculo do valor unitário homogeneizado conforme Norma para Avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP – 2011.

- **Resultados:**

LIMITE INFERIOR	R$ 126,16
MÉDIA	R$ 132,09
LIMITE SUPERIOR	R$ 138,03
AMPLITUDE	8,99%

AVALIAÇÃO	
ÁREA	6417,77
VALOR UNITÁRIO	R$ 132,09
VALOR DE MERCADO	R$ 847.746,80

ANEXO V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- **Terreno**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	10	6	4	8
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação Obtido: II				

	Grau		
Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Grau de Precisão Obtido: III			

- **Benfeitorias**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação Obtido: II				

- **Global do Laudo**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação Obtido: II				

ANEXO VI – ÍNDICE DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (ILF)

CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA				
Valor de Mercado	R$ 1.518.599,94			
Liquidez	BAIXA			
Prazo de Comercialização	24		meses	
Despesas Fixas	0,30%	a.m.	3,66%	a.a.
SELIC	1,17%	a.m.	15,00%	a.a.
Prêmio de Risco	0,64%	a.m.	8,00%	a.a.
IPCA	0,43%	a.m.	5,32%	a.a.
Despesas Financeiras	1,30%	a.m.	16,79%	a.a.
Despesas Totais	1,61%	a.m.	21,06%	a.a.
Deságio	31,77%			
Valor de Liquidação Forçada	**R$ 1.036.173,46**			

OBSERVAÇÕES:

***Valor de Mercado:** Apurado conforme preconizado pela norma brasileira NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

***Liquidez:** Estimada com base na tipologia do imóvel, estado de conservação, adaptabilidade/especificade e condições do mercado imobiliário local atualmente.

***Prazo de Comercialização:** Estimado com base na tipologia do imóvel, estado de conservação, adaptabilidade/especificidades e condições do mercado imobiliário local atualmente.

***Despesas fixas**: Despesas estimadas relativas a impostos, administração, manutenção, segurança, reavaliação, etc.

***SELIC:** Taxa básica de juros da economia, na data da avaliação, disponível em: https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic

***Prêmio de Risco:** Conforme bibliografia "Boletim Técnico 2016/005 - IBAPE Nacional - Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

***IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, acumulado nos últimos 12 meses, disponível em: https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php

***Despesas Financeiras:** Calculadas mediante a equação: $\frac{(1 + SELIC + Prêmio\ de\ Risco)}{(1 + IPCA)} - 1$

Nesse cálculo desconta-se o IPCA para obter a taxa real, uma vez que se considera que os imóveis em longo prazo têm seu valor corrigido, em média, pelo valor de IPCA +1,23% a.a., conforme apurado pelo índice FIPE-ZAP no período 1979-2015.

***Despesas Totais:** Calculadas mediante a equação: $Despesas\ Totais = (1 + Despesas\ Fixas) * (1 + Despesas\ Financeiras) - 1$

***Deságio:** Calculado mediante a equação: $\text{Deságio} = (1 + \text{Despesas Totais}^{\text{Prazo de Comercialização}}) - 1$

***Valor de Liquidação Forçada:** Calculado mediante a equação: $\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado}}{(1 + \text{Despesas Totais}^{\text{Prazo de Comercialização}})}$

ANEXO VII – REFERÊNCIAS

- **Bibliografia:**

- ✓ ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, 2019;
- ✓ ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, 2011;
- ✓ IBAPE/SP - Engenharia de Avaliações - Volume 1, 2ª Ed, 2013;
- ✓ IBAPE/SP - Engenharia de Avaliações - Volume 2, 2ª Ed, 2013;
- ✓ IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP - Valores de edificações de imóveis urbanos, 2017;
- ✓ SINDUSCON-PR - Sindicato da Indústria e da Construção Civil no Estado do Paraná - Valores de custo unitário básico de construção (CUB), junho/2025, disponível em: https://sindusconpr.com.br/tabelas-cub-pr.
- ✓ TCU – Tribunal de Contas da União - Estudo sobre taxas referenciais de BDI de obras públicas e de equipamentos e materiais relevantes, 2013.

- **CUB – SINDUSCON/PR – JUNHO/2025:**

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.272,48	0,44%
PP-4	2.101,30	0,60%
R-8	1.995,31	0,58%
PIS	1.572,40	0,50%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.811,13	0,29%
PP-4	2.642,35	0,30%
R-8	2.298,74	0,33%
R-16	2.229,52	0,32%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.473,31	0,32%
R-8	2.827,01	0,30%
R-16	2.844,48	0,31%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.595,52	0,31%
CSL-8	2.241,74	0,33%
CSL-16	2.995,85	0,32%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.803,87	0,28%
CSL-8	2.511,18	0,31%
CSL-16	3.351,82	0,31%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.394,31	0,43%
GI	1.242,15	0,24%

- **BDI – Benefícios e Despesas Indiretas:**

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA - 1º QUARTIL, MÉDIO E 3º QUARTIL			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%
BDI DIFERENCIADO PARA MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	11,10%	14,02%	16,80%

Fonte: Estudo sobre taxas referenciais de BDI de obras públicas e de equipamentos e materiais relevantes (TCU – Tribunal de Contas da União – 2013).

- **Vida Útil Referencial e Valor Residual:**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos (IBAPE-SP –2017).

- **Depreciação – Método de Ross-Heidecke**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0