



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.458 - 08/2023

IMÓVEL RURAL, COM ÁREA DE 1.051M², COM BENFEITORIA,
LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL/PR

AUTOS: 0002491-42.2019.8.16.0147



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
3	OBJETO	7
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
5	FINALIDADE E OBJETIVO	14
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	16
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	18
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	20
10	ENCERRAMENTO	21

ANEXOS:

- Relatório Fotográfico
- Croqui de Localização
- Imóvel X Cotações
- Pesquisa de Mercado
- Memorial de Cálculo
- Documentos do Imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel rural, com área de 1.051m², com benfeitoria, localizado no município de Rio Branco do Sul/PR

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado e valor de custo da construção.

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2023

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO





1.1 VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado Terreno na Totalidade

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 22.326,68

(Vinte e dois mil e trezentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos)

Valor de 50% do Terreno

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 11.163,34

(Onze mil, cento e sessenta e três reais e trinta e quatro centavos)

Valor de Mercado da Benfeitoria na Totalidade

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 232.863,26

(Duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e sessenta e três reais e vinte e seis centavos)

Valor de 50% da Benfeitoria

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 116.431,63

(Cento e dezesseis mil, quatrocentos e trinta e um reais e sessenta e três centavos)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, 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

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

Comprador Especial: adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

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

Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o valor de comercialização.

Benfeitorias Não Reprodutivas: Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos próprios, mas são consideradas como necessárias para o êxito das explorações, como: casas, galpões, estábulos, cercas, drenagens e açudes.

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





2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, de cartas topográficas, do banco de dados do Cadastro Ambiental rural (CAR) e da Prefeitura Municipal de Rio Branco do Sul/PR.

A visita foi realizada no dia 24/07/2023, na qual o avaliador coletou dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) 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 rural – Lote de terreno rural com benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Lote rural, localizado no município de Rio Branco do Sul/PR, na localidade Pernambuco.

Localização: Latitude: -25.197542°/ Longitude: -49.264412°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

4.2 Topografia

Em aspectos geomorfológicos, o Estado do Paraná possui a descrição de três táxons distintos, os quais distinguem Unidades Morfoestruturais, Unidades Morfoesculturais e Sub-unidades Morfoesculturais, respectivamente.

1º Taxon: Unidades Morfoestruturais – representadas pelo Cinturão Orogênico do Atlântico, pela Bacia Sedimentar do Paraná e pelas Bacias Sedimentares Cenozóicas e Depressões Tectônicas.

2º Taxon: Unidades Morfoesculturais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

1º Planalto

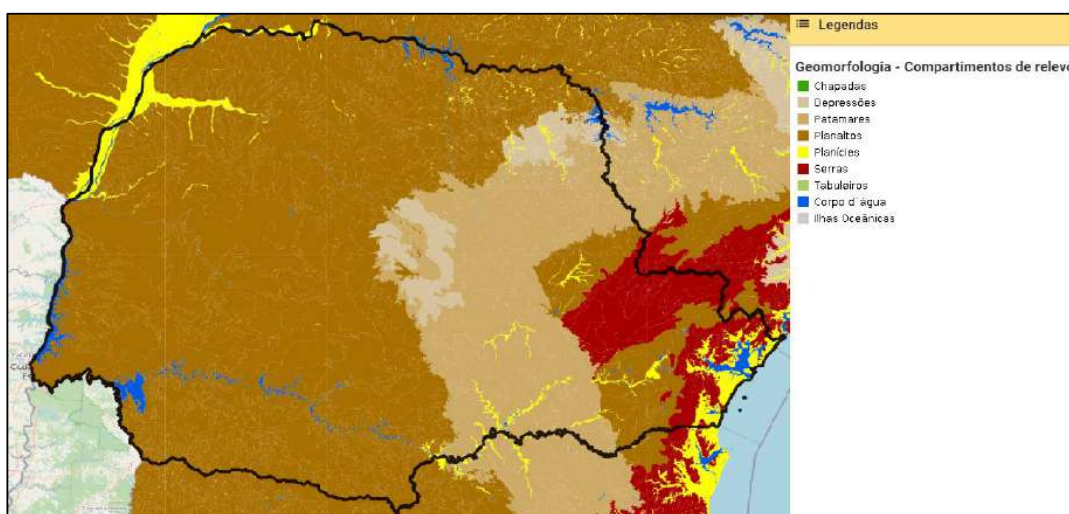
O Primeiro Planalto Paranaense estende-se desde a região de Jaguariaíva, Tibagi e Purunã, nos sopés da escarpada Serra do Purunã, constituída de estratos horizontais





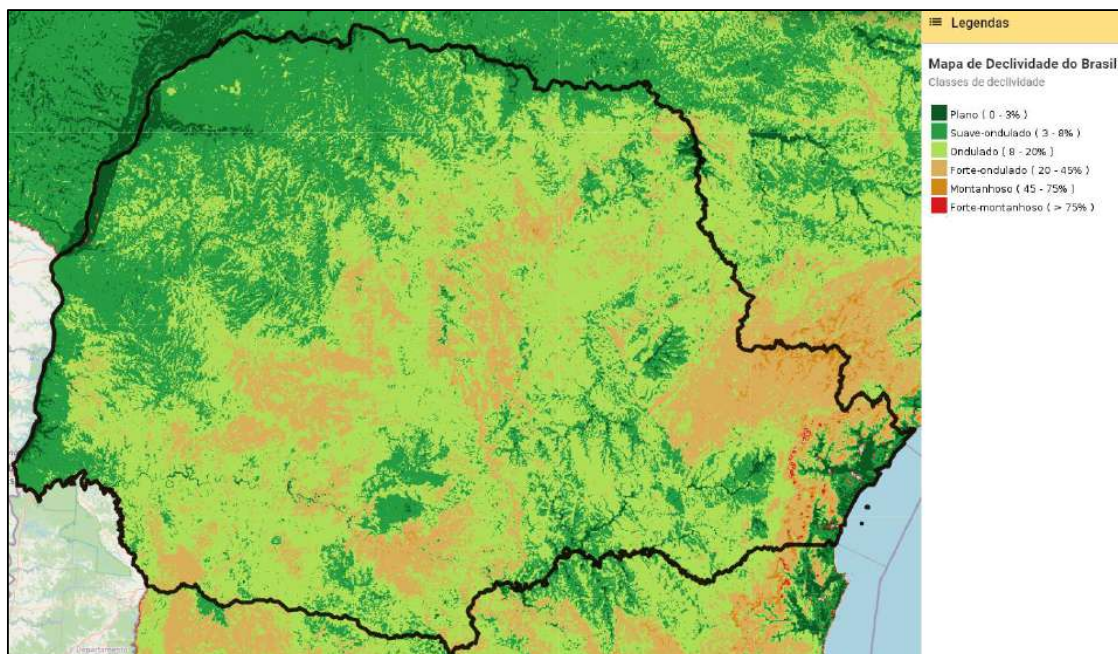
devonianos, até a vertente leste da Serra do Mar. Ao norte comparecem as rochas do Grupo Açungui, onde a drenagem da bacia do rio Ribeira produziu uma intensa dissecação, modelando um relevo montanhoso, com altitudes variando entre 400 e 1200 metros, sustentado por rochas metamórficas de baixo grau do Grupo Açungui, metavulcânicas do Grupo Castro, intrusões graníticas e diques de diabásio.

Ao sul é relativamente uniforme, esculpido em rochas cristalinas, tais como migmatitos, xistos metamórficos e gnaisses, cortados por diques de pegmatitos e diques de diabásio, com altitudes médias entre 850-950 metros, formando uma paisagem suavemente ondulada com planícies e várzeas intercaladas, constituídas por sedimentos colúvio-aluvionares recentes e paludais ao longo dos principais cursos de água.



Mapa de compartimentos de relevo do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa





Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

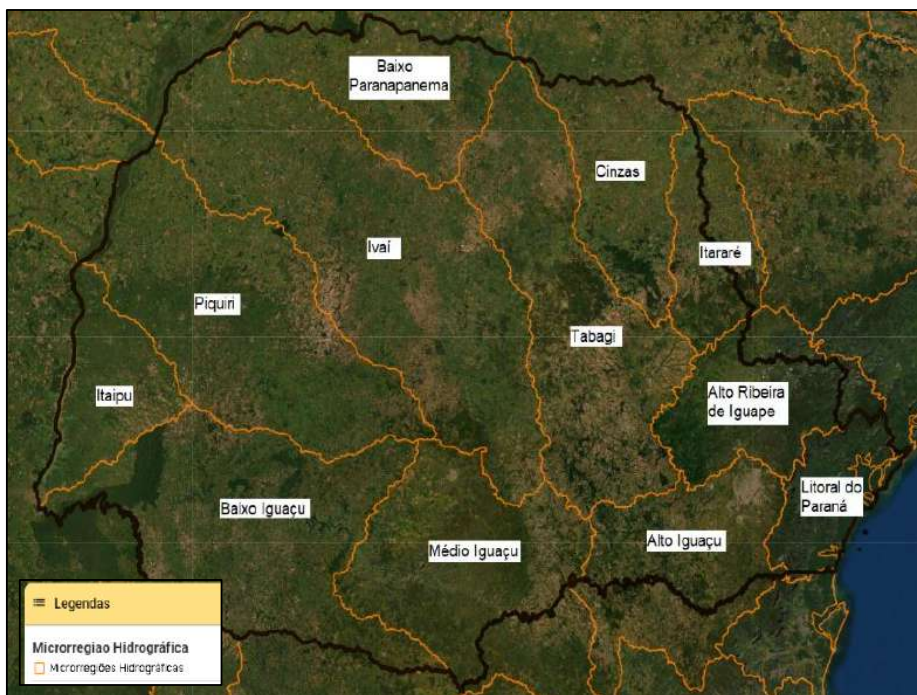
Já a Serra do Mar ocasiona o desaguamento do maior complexo hidrográfico paranaense para o interior do continente e pertence à região de captação do grande sistema do rio Paraná, representando uma parte específica da bacia hidrográfica do Paraná e, dessa forma, da Bacia Platina. Já o menor complexo, conhecida por bacia hidrográfica Atlântica ou do Leste, deságua diretamente no oceano Atlântico através do rio Ribeira.

A respeito das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu, Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguaçu e Litoral do Paraná*),





sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto Ribeira de Iguape, a qual está caracterizado abaixo:



Mapa das Bacias Hidrográficas do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

RIO RIBEIRA

É o rio mais importante da bacia do Atlântico. É formado pela junção do rio Ribeirinha e Açunguí, na divisa de Rio Branco e Cerro Azul. Atravessa o município de Cerro Azul e separa o Paraná de São Paulo, nos municípios de Cerro Azul e Bocaiúva do Sul, correndo de oeste para leste

4.4 Clima

O clima do Estado do Paraná se apresenta como um dos melhores do país. Motivo pelo qual inúmeras correntes imigratórias e migratórias preferiram seu território. As temperaturas mais elevadas são encontradas na região norte, oeste, litoral e no vale





do Rio Ribeira. As mais baixas coincidem com as regiões mais elevadas, onde são encontradas as linhas isotérmicas das mais baixas do país.

Segundo Reinhard Maack (1981), em sua descrição climática do Estado do Paraná, as localidades mais quentes são Paranaguá, na região litorânea, com média térmica de 21,1°C; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8°C; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8°C; e Jacarezinho, diante da escarpa Triássico-Jurássica, no Norte do Paraná, com 20,5°C de temperatura média anual.

De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C e a do mês mais frio é superior a 18°C. Encontra-se no litoral e no leste da Serra do Mar.

Cfa – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: com verões quentes, sem estação seca e com poucas geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Encontra-se nas regiões Norte, Oeste e Sudoeste, no Oeste da Serra do Mar e do Vale do Ribeira.

Cfb – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: sem estação seca, com verão brando e geadas severas. A média das temperaturas do mês mais quente é inferior a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Encontra-se na região de Curitiba, nos Campos Gerais, Sul e parte do Sudoeste do Terceiro Planalto.





Mapa dos Climas existentes no Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.5 Vegetação

A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou a maior parte das áreas do Estado do Paraná sob os fatores climáticos predominantes no Quaternário recente. Ainda nesse período, havia os campos limpos e cerrados revestindo grande parte do Paraná, o que se percebia graças ao clima semi-árido existente nesse momento. As alternâncias climáticas pelas quais a região foi passando propiciaram que a mata fosse dominando os campos a partir dos declives das escarpas e dos vales dos rios, transformando o Estado do Paraná numa das áreas mais ricas em matas do Brasil até poucos decênios.

MATA ATLÂNTICA

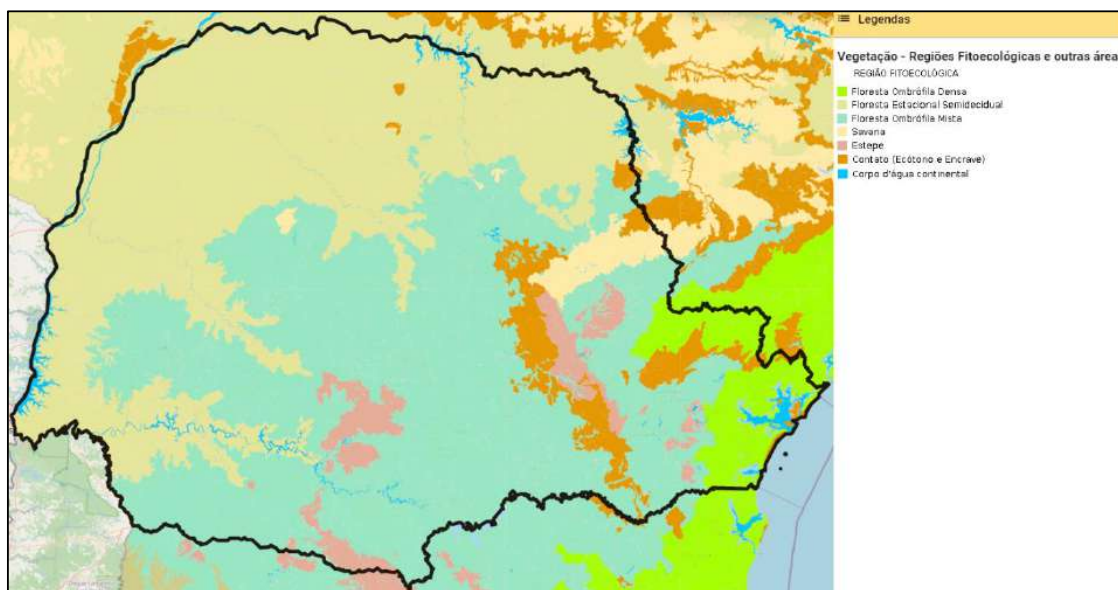
Também conhecida como mata tropical de encosta, pois localiza-se junto à Serra do Mar e no litoral. Pertence ao tipo de mata higrófila latifoliada, que se estende ao longo da fachada leste do Planalto Oriental Brasileiro, onde a alta precipitação pluviométrica a torna mais úmida.





A Mata Atlântica possui muitas espécies de madeira como cedro, ipê, figueira, peroba, além de outros vegetais como palmito, embaúba, aleluia, epífitas, lianas e musgos. Ao penetrar no primeiro planalto paranaense, a mata confunde-se com a vegetação subtropical, formando uma verdadeira zona de transição.

A criação do Parque Estadual do Marumbi na região da Serra do Mar foi de grande importância para a preservação da fauna e flora da região, que vinha sofrendo com a degradação levada a cabo pela exploração da madeira, em especial. Atualmente é a maior reserva de Mata Atlântica existente em território contínuo no Brasil



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Divórcio Litigioso.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

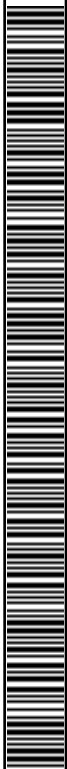
Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

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

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

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

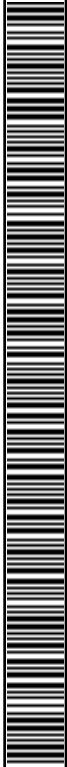
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está 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 Memorial Descritivo

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

“Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P00, de coordenadas N 7.212.047,00m e E 674.894,00m; deste segue confrontando com a propriedade de ROMARIO LAZARINI, com azimute de 212°16'32,32" por uma distância de 22,47m, até o ponto P01, de coordenadas N 7.212.028,00m e E 674.882,00m deste segue confrontando com a propriedade de RUA DE ACESSO, com azimute de 301°25'46,44" por uma distância de 21,10m, até o ponto P02, de coordenadas N 7.212.039,00m e E 674.864,00m; deste segue com azimute de 319 16 12.90 por uma distância de 19,38m, até o ponto P03, de coordenadas N 7.212.053,69m e E 674.851,35m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA MUNICIPAL DE PERNAMBUCO, com azimute de 61°39'50,44" por uma distância de 41,62m, até o ponto P04, de coordenadas N 7.212.073,45m e E 674.887,99m deste segue confrontando com a propriedade de ESCOLA MUNICIPAL DE PERNAMBUCO, com azimute de 167°11'44,64" por uma distância de 27,12m, até o ponto P00, onde teve início essa descrição.

6.2 Situação

De acordo com a visita técnica, pede-se concluir que o imóvel está ocupado.

6.3 Benfeitorias

6.3.1 Benfeitorias Não Reprodutivas

Edificação em alvenaria, com área aproximada de 120m², contendo dois pavimentos. Telhas de fibrocimento, esquadrias em ferro, forro de pvc, composto por uma mercearia na parte inferior e residência na porção superior. Necessitando de reparos simples.





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Situação
- 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 (1) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores (*os quais são baseados em índices numéricos*), e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).

- Área \leq 500Ha -> Fator = 1,00
- 500Ha < Área \leq 1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha < Área \leq 2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha < Área \leq 5.000Ha -> Fator = 0,85
- Área > 5.000Ha -> Fator = 0,80

8.1.1.2 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).

8.1.1.3 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.





- 8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo.

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo, onde:

$$VTI = VTN + VBNR$$

VTI = Valor Total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 22.326,68 (Vinte e dois mil, trezentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos)

9.1.1 Valor de mercado de 50 % do imóvel

R\$ 11.163,34 (Onze mil, cento e sessenta e três reais e trinta e quatro centavos)

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 232.863,26 (Duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e sessenta e três reais e vinte e seis centavos)

9.1.3 Valor de mercado de 50% das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 116.431,63 (Cento e dezesseis mil. Quatrocentos e trinta e um reais e sessenta e três centavos)





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 21 (vinte e um) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 07 de agosto de 2023

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Elenir Fernandes	Data da Vistoria:	24/07/2023
Endereço:	Estrada Municipal de Pernambuco	Data do Laudo:	07/08/2023
Complemento:	-	Matrícula:	-
Bairro:	Pernambuco	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Rio Branco do Sul	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Divórcio

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 0,10 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 0,01 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 0,10 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 0,01 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Argilossolo
Drenagem:	Regular	Estradas Internas:	-
Textura:	Argiloso	Melhoramentos:	Cercamento
Util. Economica:	-	Profundidade:	Profundidade mmoderada
Aproveitamento:	Regular	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão baixa
Benefitorias:	Casa	Precipitação:	1.806mm/ano
Altitude:	1.045m		

Valor de Mercado

R\$ 22.326,68

(VINTE E DOIS MIL, TREZENTOS E VINTE E SEIS REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: Helcio Kronberg
Telefone de Contato: (41)3233-1077
Identificação: Kronberg Leilões

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado no município de Rio branco do Sul, na localidade de Pernambuco.</p> <p>Coordenadas Latitude: -25.197515° Longitude: -49.264407°</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>maneira: “Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P00, de coordenadas N 7.212.047,00m e E 674.894,00m; deste segue confrontando com a propriedade de ROMARIO LAZARINI, com azimute de 212°16'32,32” por uma distância de 22,47m, até o ponto P01, de coordenadas N 7.212.028,00m e E 674.882,00m deste segue confrontando com a propriedade de RUA DE ACESSO, com azimute de 301°25'46,44” por uma distância de 21,10m, até o ponto P02, de coordenadas N 7.212.039,00m e E 674.864,00m; deste segue com azimute de 319 16 12.90 por uma distância de 19,38m, até o ponto P03, de coordenadas N 7.212.053,69m e E 674.851,35m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA MUNICIPAL DE PERNAMBUCO, com azimute de 61°39'50,44” por uma distância de 41,62m, até o ponto P04, de coordenadas N 7.212.073,45m e E 674.887,99m deste segue confrontando com a propriedade de ESCOLA MUNICIPAL DE PERNAMBUCO, com azimute de 167°11'44,64” por uma distância de 27,12m, até o ponto P00, onde teve início essa descrição.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Argissolos apresentam acúmulo de argila no horizonte B, ou seja, o horizonte mais superficial do solo (horizonte A) possui mais areia que o horizonte subsuperficial (horizonte B). Além disso, apresentam reduzida capacidade de reter nutrientes para as plantas no horizonte A. São predominantes em 15,5% do território paranaense, desde o litoral até o noroeste. Contudo, são escassos nas regiões de rochas basálticas (norte, oeste e sudoeste do estado). Normalmente ocupam relevos moderadamente declivosos. São solos bastante susceptíveis à erosão, principalmente em relevos mais declivosos. Muitos dos problemas de erosão existentes no noroeste do Paraná ocorrem neste tipo de solo.</p>	

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.JYMU L9JRW KX5BS N8GWR



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



1

2



3

4



5

6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYMJ L9JRW KX5BS N8GW





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



7



8



9



10



11



12

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.JYMU L9JRW KX5BS N8GWR



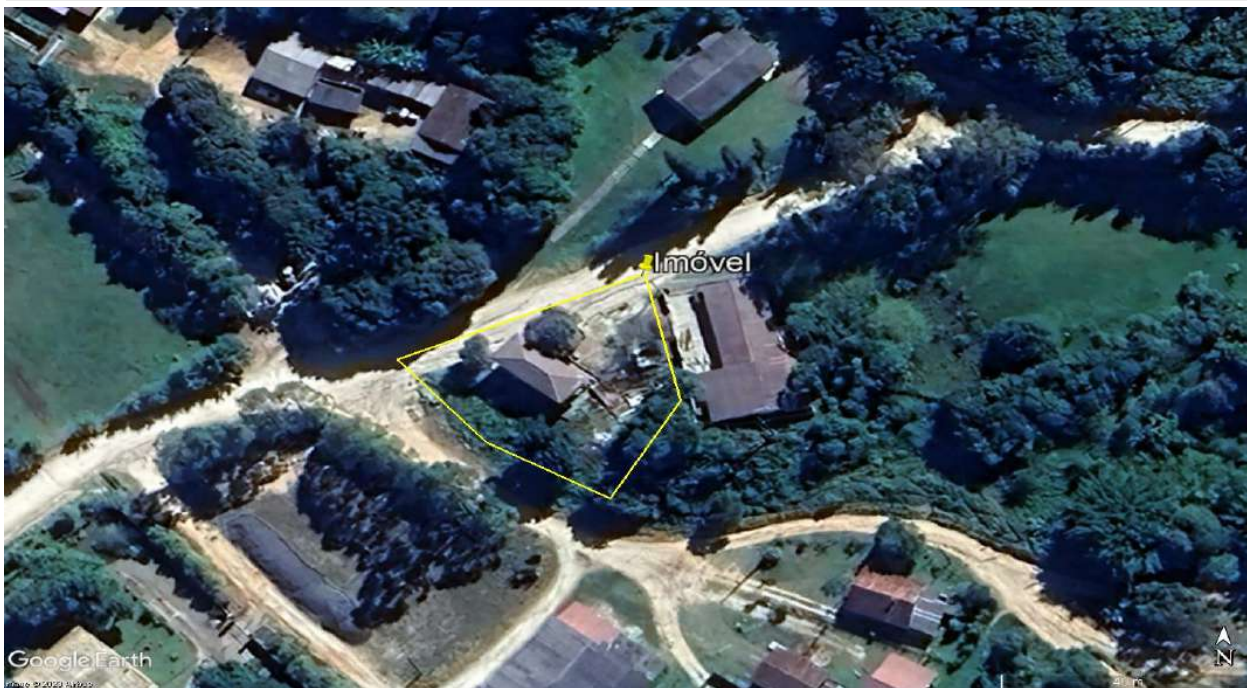


Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYMU L9JRW KX5BS N8GW







Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando																							
Endereço:	Estrada Municipal de Pernambuco																						
Bairro:	Pernambuco			Cidade:	Rio Branco do Sul			UF:	PR														
Área de Terreno (ha):	0,10		Área Construída:	-																			
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																			
Hidrografia:			Fonte:	N/A																			
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																			
Benfeitorias			Contato	N/A																			
																							
											Classes de Solo												
											I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe				Vw(a)			VIII		
											IIe			IIIe,s				Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
											IIe,s			IVs				Vle,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe				VIIe																
Observações:																							

Elemento Comparativo 1																							
Endereço:																							
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Bocaiuva do sul			UF:	PR														
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00																			
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 219.000,00																			
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Viva Real																			
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze																			
																							
											Classes de Solo												
											I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe				Vw(a)			VIII	0,40	20%
											IIe			IIIe,s	1,60	80%		Vle			Áterreno(ha):	2,00	100%
											IIe,s			IVs				Vle,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs			IVe				VIIe																
Observações:																							

Elemento Comparativo 2																							
Endereço:																							
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Itaperuçu			UF:	PR														
Área de Terreno (ha):	0,25		Área Construída:	0,00																			
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00																			
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX																			
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e																			
																							
											Classes de Solo												
											I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe				Vw(a)			VIII		
											IIe			IIIe,s	0,25	100%		Vle			Áterreno(ha):	0,25	100%
											IIe,s			IVs				Vle,s			Índice Cálculado:	56%	
IIIs			IVe				VIIe																
Observações:																							





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Itaperuçu			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,30		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s	0,30	100%	Vle			Áterreno(ha):	0,30
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Itaperuçu			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	6,25		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 780.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Zapimoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,25
IIe			IIIe,s	2,50	40%	Vle			Áterreno(ha):	6,25
IIe,s	2,50	40%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Rio Branco do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	216,92		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.518.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00
IIe			IIIe,s	100,00	46%	Vle			Áterreno(ha):	216,92
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs	66,92	31%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:			Rio Branco do Sul		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		86,27		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 3.800.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		movelweb					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,00 23%	
IIe			IIIe,s	66,27	77%	Vle			Áterreno(ha):	86,27 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:			Rio Branco do Sul		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		1,00		Área Construída:		140,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 220.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Viva Real					
Benfeitorias		Casa e galpão		Contato		https://www.vivareal.com.br/imovel/faze					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,20 20%	
IIe			IIIe,s	0,40	40%	Vle			Áterreno(ha):	1,00 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	0,40	40%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:			Rio Branco do Sul		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		2,00		Área Construída:		170,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 790.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Viva real					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.vivareal.com.br/imovel/faze					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	0,40	20%	Vw(a)			VIII	0,40 20%	
IIe			IIIe,s	0,20	10%	Vle			Áterreno(ha):	2,00 100%	
IIe,s	1,00	50%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	57%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo	
1	R\$ 219.000,00	2,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 98.550,00	1,000	1,056	1,000	1,056	2,110	1,000	2,35	R\$ 231.654,36
4	R\$ 780.000,00	6,25	R\$ 0,00	0,90	R\$ 112.373,94	1,000	1,056	0,990	1,000	1,832	1,000	1,91	R\$ 215.096,17
7	R\$ 220.000,00	1,00	R\$ 87.696,00	0,90	R\$ 110.304,00	1,000	1,056	1,000	1,000	1,916	1,000	2,02	R\$ 223.049,81
8	R\$ 790.000,00	2,00	R\$ 149.729,20	0,90	R\$ 280.635,40	1,000	1,056	0,990	1,000	1,748	1,000	1,83	R\$ 512.750,56

Média	R\$ 150.465,83	Média	R\$ 295.637,73
Desvio	86992,98	Desvio	8281,23
Coef. de variação	0,58	Coef. de variação	0,03

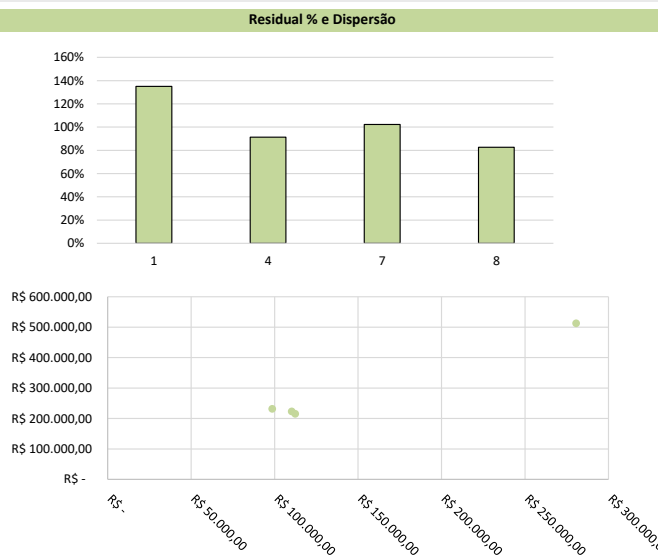
Média Saneada	R\$ 223.266,78
Limite Inferior	R\$ 206.946,41
Limite Superior	R\$ 384.329,04
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 22.326,68
	0,10		R\$223.266,78		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	4
Número de Amostras Saneados:	3
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 206.946,41
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 295.637,73
Limite Superior (p/ha):	R\$ 384.329,04
Média Saneada (p/ha):	R\$ 223.266,78
T. de Student:	1,886
Desvio Padrão:	8281,23
Coefficiente de Variação:	0,028

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 9.015,46
Inferior (p/ha):	-3,15%	R\$ 286.622,27
Superior (p/ha):	2,96%	R\$ 304.653,19
Amplitude Total		6,10%



Comentários sobre o cálculo

Area for comments on the calculation, currently blank.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:YJM L9JRW KX5BS N8GWR





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores Intervalo admissível maior que o permitido	0 Ponto

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1 Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
6,10%

2 Grau de Precisão Obtido
Grau III





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

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): 120,00

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 (%);

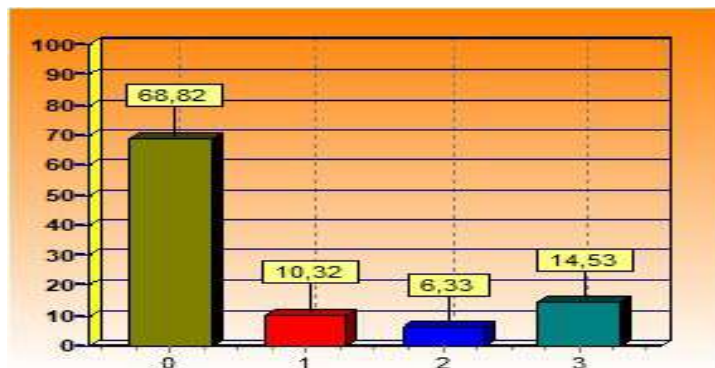
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 232.863,26

duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e sessenta e três reais e vinte e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 07/08/2023

Helcio Kronberg



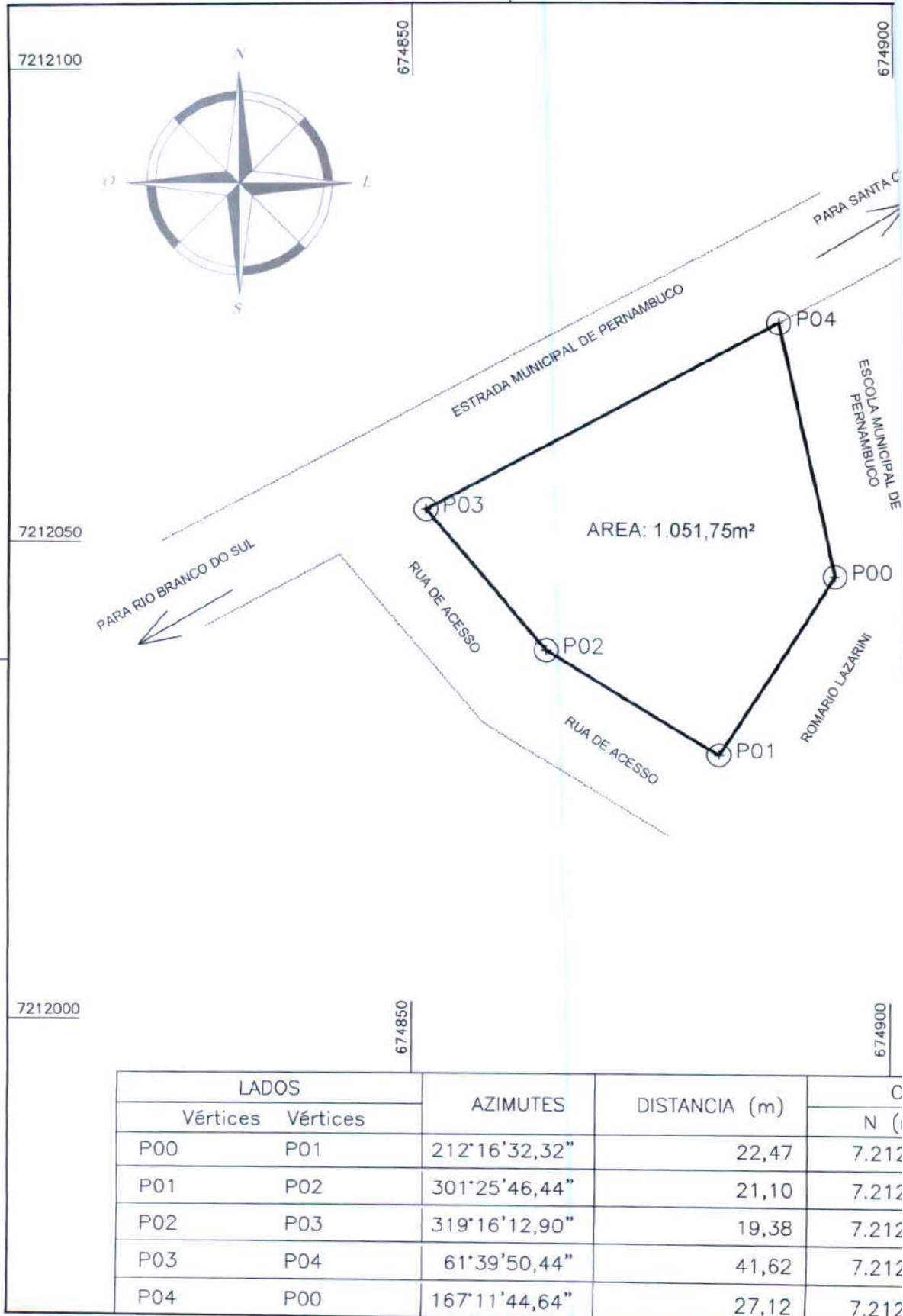


ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSRH K36BB L6QH9 546KU

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: PJYMJ L9JRW KX5BS N8GWR





PLANTA DO IMÓVEL

FL ÚNICA

7212050

Imóvel: PERNAMBUCO
 Proprietária: RAFAELA MAGARI
 Município: RIO BRANCO DO SUL
 Comarca: RIO BRANCO DO SUL
 Estado (UF): PR
 Data: 15/05/2019
 Escala: 1:500

7212000

Áreas e Perímetros:

Área:
 1.051,75 m²
 0,04 alq
 Perímetro (m):
 131.69 m

SISTEMA DE COORDENADAS PLANAS UTM

DATUM OFICIAL	= SIRGAS2000
MERIDIANO CENTRAL	= 51° W
LATITUDE	= 25°11'51,258"S
LONGITUDE	= 49°15'51,160"W
UTM N	= 7.212.047.000 m
UTM E	= 674.894.000 m
K=Fator de Escala	= 0,999975669
Data	= 15/05/2019
c=convergência meridiana	= -0°44'20,387"
d=declinação magnética	= " X
ad=variação anual da declinação magnética	= " X

ORDENADAS (UTM)	
N (metros)	E (metros)
47,00	674.894,00
28,00	674.882,00
39,00	674.864,00
53,69	674.851,35
73,45	674.887,99

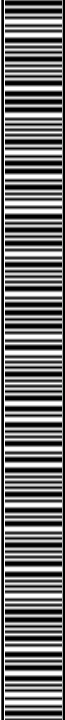
ASSINATURAS

RAFAELA MAGARI

Resp. Téc: Clayton Korte Schwartz
 Engenheiro Civil - CREX: 19868/D

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/projudf/> - Identificador: PJSRH K36BB L6QH9 546KU

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/projudf/> - Identificador: P.JYMU L9JRW KX5BS N8GWR

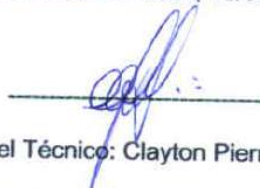


MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel : PERNAMBUCO
Proprietário : RAFAELA MAGARI
Município : RIO BRANCO DO SUL U.F: PR - BR
Comarca : RIO BRANCO DO SUL
Área (m²) : 1.051
Perímetro (m) : 131.69

LIMITES e CONFRONTANTES: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **P00**, de coordenadas **N 7.212.047,00m** e **E 674.894,00m**; deste segue confrontando com a propriedade de ROMARIO LAZARINI, com azimute de 212°16'32,32" por uma distância de 22,47m, até o ponto **P01**, de coordenadas **N 7.212.028,00m** e **E 674.882,00m** ; deste segue confrontando com a propriedade de RUA DE ACESSO, com azimute de 301°25'46,44" por uma distância de 21,10m, até o ponto **P02**, de coordenadas **N 7.212.039,00m** e **E 674.864,00m** ; deste segue com azimute de 319°16'12,90" por uma distância de 19,38m, até o ponto **P03**, de coordenadas **N 7.212.053,69m** e **E 674.851,35m** ; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA MUNICIPAL DE PERNAMBUCO, com azimute de 61°39'50,44" por uma distância de 41,62m, até o ponto **P04**, de coordenadas **N 7.212.073,45m** e **E 674.887,99m** ; deste segue confrontando com a propriedade de ESCOLA MUNICIPAL DE PERNAMBUCO, com azimute de 167°11'44,64" por uma distância de 27,12m, até o ponto **P00**, onde teve início essa descrição.

RIO BRANCO DO SUL , 15/05/2019



Responsável Técnico: Clayton Pierre Schwartz

Engenheiro Civil - CREA: 10989/D

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: PJSRH K36BB L6QH9 546KU

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: PJJMJ L9JRW KX5BS N8GWR