

EDITAL DE HASTA PÚBLICA E INTIMAÇÃO

Por ordem do(a) Doutor(a) , Juiz(a) de Direito da Vara Criminal de Ortigueira/PR
FAZ SABER a todos quantos virem o presente, ou dele conhecimento tiverem que nos autos abaixo descritos foram designados dia e hora para praça / leilão do bem penhorado, como segue:

PRIMEIRO(A) LEILÃO/PRAÇA: Dia 25 de novembro de 2026 às 10:10, que se realizará na Local: www.nakakogueleiloes.com.br, por lance não inferior ao valor da avaliação.

SEGUNDO(A) LEILÃO/PRAÇA: Dia 03 de dezembro de 2026 às 10:10, que se realizará na Local: www.nakakogueleiloes.com.br, para a venda a quem mais der, desde que não se constitua preço vil, assim considerado o lance inferior a 75% da avaliação. Em se tratando de imóvel de incapaz, não será deferida a alienação caso a proposta não seja de, pelo menos, 80% do preço da avaliação (art. 896, CPC).

Autos nº. 0001878-24.2024.8.16.0122 - Carta Precatória Criminal
Vara Vara Criminal de Ortigueira/PR
Exequente (01) MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ (CPF/CNPJ 78.206.307/0001-30)
Executado (a) (01) ALECIO DE JESUS BORGES (CPF/CNPJ 102.628.059-10)
Adv. Executado Thiago Issao Nakagawa (OAB/PR 49807)
Executado (a) (02) GEFERSON DOS REIS BORGES (CPF/CNPJ 067.324.479-20)
Adv. Executado Thiago Issao Nakagawa (OAB/PR 49807)
Depositário Fiel (1) DEPOSITÁRIO PÚBLICO
End. da Guarda (01) Fazenda Apucarana Grande, s/n, Zona Rural, Ortigueira/PR
Qualificação do(s) Bem (01) R\$ 750.000,00
Área de terras com 3,50 alqueires, quinhão nº 11 da Fazenda Apucarana Grande, neste Município e Comarca de Ortigueira-Pr., confrontando com terras de Josafat Lestschuck, com quinhão nº 4, com Gumercindo Antunes Camargo e com a Rodovia do Café. Benfeitorias: Casa constituída de alvaria, com área aproximada de 65m², necessitando de reparos simples a importantes. Galpão, constituído de alvenaria e madeira, com área aproximada de 55m², necessitando de reparos importantes. CAR PR-4117305 A8E4.452D.D3C3.468D.885F.D5E2.6A0A.DE5A. Imóvel Matrícula nº 3089 do 1º CRI da cidade de Ortigueira/PR. Venda Ad Corpus.

Avaliação R\$ 750.000,00 - 20/02/2025 (mov. 20.2, fls. 88/128)

ÔNUS DA MATRÍCULA: Matrícula - Bem nº 1
R.11/Matr.3.089 - COMPRA E VENDA - Adquirentes: LEANDRO GONÇALVES FRIAS casado com ELAINE DE SOUZA SANTOS FRIAS. Transmittente: ANDRÉIA CRISTINA SANTANA; GILVAN ANTONIO SANTANA.
R.12/Matr.3.089 - SEQUESTRO - Autos nº 0014015-78.2024.8.16.0044. Vara: 1º Vara Criminal de Apucarana/PR. Exequente: 17ª SUBDIVISÃO POLICIAL DE APUCARANA. Executados: ALECIO DE JESUS BORGES; EMILY BRENDA DOS SANTOS; GEFERSON DOS REIS BORGES e KELLY CRISTIANE DE ARAUJO.

FICAM INTIMADOS PELO EDITAL DE LEILÃO OS PROPRIETÁRIOS LEANDRO GONÇALVES FRIAS casado com ELAINE DE SOUZA SANTOS FRIAS CASO NÃO LOCALIZADOS PARA INTIMAÇÃO PESSOAL.

LEILOEIRO: PAULO ROBERTO NAKAKOGUE, leiloeiro oficial, matr. JUCEPAR 12/048L, A remuneração será de: 5% do valor arrecadado em caso de leilão positivo, a ser pago pelo arrematante; 2% do valor da avaliação em caso de adjudicação, a ser pago pelo adjudicante; 2% do valor da avaliação em caso de acordo entre as partes, a ser pago pela parte executada, se realizado após preparados os leilões; e 2% da avaliação em caso de remissão, pelo remittente

INTIMAÇÕES: Fica(m) o(s) devedor(es) e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), devidamente intimado(a)(s) das designações para a realização dos leilões/praca no caso de não ser(em) encontrado(a)(s) para a intimação e de que o prazo para apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação como embargos ou recursos começará a fluir após a

realização da Hasta Pública, e de que poderá remir a execução pagando o principal e acessórios, até antes da arrematação e/ou adjudicação (art. 826 do CPC), e que as hastas públicas somente serão suspensas com a comprovação tempestiva do pagamento de todos os valores devidos, inclusive custas processuais. Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação do leilão/hasta designado, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

OBSERVAÇÕES: 1) A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, com menção das condições nas quais foi alienado o bem.

2) Autorizado o pagamento em prestações, nas condições do art. 895 do CPC.

3) Certificado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, além de realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas de execução, deverá ser expedida a carta da arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, observando-se os requisitos do art. 901, § 1º, do CPC.

4) Caso não haja expediente nas datas designadas, fica predefinido o primeiro dia útil subsequente (artigo 888 do Código de Processo Civil), bem como que o leilão terá prosseguimento no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independente de novo edital, se ultrapassado o horário de expediente forense (artigo 900 do Código de Processo Civil).

5) Os bens móveis e imóveis serão leiloados no estado de conservação em que se encontram, não cabendo reclamações, desistências, cancelamento ou devoluções. Nos imóveis a venda é "ad-corpus"; As IMAGENS no SITE e INFORMES PUBLICITÁRIO são de caráter secundário e efeito estritamente ilustrativo;

6) Erratas, ônus, Despesas informadas e anunciadas antes da Hasta Pública integram o Edital de Leilão.

E para que chegue ao conhecimento dos interessados e não possam, de futuro, alegar ignorância, mandou expedir o presente que será afixado no local de costume, na forma da lei.

Ortigueira/PR, 08 de outubro de 2026



MAT. N.º 3.089.

Fla. 001



PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE ORTIGUEIRA

Estado do Paraná

Cartório do Registro de Imóveis

ALVARO SADY DE BRITO

Livro 2 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 3.089.-

ORTIGUEIRA, 05 DE AGOSTO DE 1.993.-

DISSOLUÇÃO: Área de terras com 3,50 alqueires, no quinhão n.11 da Fazenda Apucarana Grande, neste Município e Comarca de Ortigueira Pr., confrontando com terras de Joaquim Lestechuk, com o quinhão n.4, com Gumercindo Antunes Camargo e com a Rodovia do Café.- **PROPRIETÁRIO:** RICIERI QUALIOTTO, brasileiro, casado, lavrador, CPF n.108.176.119.- **REGISTRO:** M.2.438, L. 02 do CRI de Telmaco Borba Pr. - DOU FE. - ESCRIVENTE JURAMENTADO: *[assinatura]* /STC/.

R.01.-M.3.089.-Prot.4.201.- Por cédula Rural pignoratícia e hipotecária emitida em favor do Banco do Brasil S/A., agência da Cidade de Telmaco Borba Pr., no valor de Cr\$129.318,00, Juros e taxa de 10% a.a. vencível em 20.11.78, Ricieri Qualiotto, por si e p.p. de Natalina B. Qualiotto, da em hipoteca cédular de primeira grau o imóvel objeto da presente matrícula para garantia do financiamento.- Ortigueira, 05 de agosto de 1.993.- ESCRIVENTE JURAMENTADO: *[assinatura]* /STC/.

AV.02.-M.3.089.-Prot.6.202.- Recibo tirado pelo Banco do Brasil S/A., agência Telmaco Borba Pr., datado em 02.12.92, que tendo o Sr. RICIERI QUALIOTTO, liquidado a dívida de Cr\$129.318,00, autoriza o cancelamento do R.01 da presente matrícula.- Faz-se a presente para que produza efeitos legais e de direito.- Ortigueira, 05 de agosto de 1.993.- DOU FE.- ESCRIVENTE JURAMENTADO: *[assinatura]* /STC/.

R.03.-M.3.089.-Prot.6.203.- ~~CARTA DE ADJUDICAÇÃO~~ Nos termos da Carta de Adjudicação expedida aos Autos n.178/87 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de RICIERI QUALIOTTO, passada a favor da viúva meira e única herdeira NATALINA BOTTE QUALIOTTO, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob n.108.176.119, residente e domiciliada no Sítio Ricieri, Distrito de Barreiro, Município e Comarca de Ortigueira Pr., caberá a viúva Herdeira o imóvel objeto da presente matrícula, cu seja a área total de 3,50 (três e meio) alqueires.- **VALOR:** Cr\$17.500,00 (Dezessete mil e quinhentos cruzados).- **CONDICION:** Não há.- **ITRI:** BR4 n.345/88.- **A.R.** de Ortigueira Pr.- **MIRADIN:** n.710.040.046.191-0.- **O REFERIDO E VERDADE E DOU FE.**- Ortigueira, 05 de agosto de 1.993.- DOU FE.- ESCRIVENTE JURAMENTADO: *[assinatura]* Custas 1.035.000 VRC/STC/.

R.04.-M.3.089.-Prot.6.204.- ~~PROCURAÇÃO~~ **PROCURAÇÃO:** **PROCURADOR:** BENEDETO BONTIZETE SANTANA, brasileiro, lavrador, casado, residente e domiciliado neste Município e Comarca de Ortigueira Pr., portador da Cédula de Identidade Civil RG.3.549.552-3 Pr., e inscrito no CPF sob n.495.150.479-00.- ~~TRANSMISSÃO~~ **TRANSMISSÃO:** NATALINA BOTTE QUALIOTTO, brasileira, viúva, do lar, portadora da Certidão de Casamento n. 3.035, de fls.102, Livro n.10, do Cartório do Registro Civil de Londrina Pr., e inscrita no CPF sob n.108.176.119, residente e domiciliada no Município e Comarca de Ortigueira Pr.- ~~PROCURAÇÃO~~ Que vende o imóvel objeto da presente matrícula, cu seja a área total de 3,50 (três e meio) alqueires.- **ITRI:** Compra e Venda **ESCRITURA:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelião Acyr Iwanikiw, em 13 de Junho de 1.988, L.141, Fls.290.- Segundo Ofício de Notas de Apucarana Pr.- **VALOR:** Cr\$150.000,00 (Cento e cinquenta mil cruzados).- **CONDICION:** Não há.- **ITRI:** n.057/93.- **P.M.O.**- **MIRADIN:** n.710.040.046.191-0.- **O REFERIDO E VERDADE E DOU FE.**- Ortigueira, 05 de Agosto de 1.993.- DOU FE.- ESCRIVENTE JURAMENTADO: *[assinatura]* Custas 1.035.000 VRC/STC/.

S E G U E V E R S O . . .

R.05.- M.3.089.- Prot.15.539 em 23/07/2002.- OUTORGADOS DONATÁRIOS:

ANDRÉIA CRISTINA SANTANA, brasileira, solteira, estudante, natural de Telêmaco Borba-Pr, nascida aos 22.05.1982, filha de Gabriel Donizete Santana e Maria de Lourdes Inocêncio Santana, portadora da Certidão de Nascimento nº 15.624, lavrada às Fls. 77, do Livro nº A-13, do CRC de Telêmaco Borba-Pr, e da CI-RG nº 8.222.747-4/SSP-Pr, neste ato assistida pelo seu pai; e **GILVAN ANTÔNIO SANTANA**, brasileiro, menor impúbere, estudante, filho de Gabriel Donizete Santana e Maria de Lourdes Inocêncio Santana, natural de Telêmaco Borba-Pr, nascido aos 14.05.1985, portador da Certidão de Nascimento nº 21.787, lavrada às Fls. 221, do Livro A-18 do CRC de Telêmaco Borba-Pr, ambos os outorgados residentes e domiciliados no mesmo endereço dos pais, abaixo qualificados, neste ato representado pelo seu pai **Gabriel Donizete Santana**.

OUTORGANTES DOADORES: GABRIEL DONIZETE SANTANA E S/M MARIA DE LOURDES INOCÊNCIO SANTANA, brasileiros, casados pelo regime de

Comunhão Universal de bens, antes da Lei 6.515/77, ele lavrador, portador da CI-RG nº 3.549.552-5/SSP-Pr, e do CPF/MF nº 495.150.479-00; ela professora, portadora da CI-RG nº 4.651.657-5/SSP-Pr, e do CPF/MF nº 858.200.759-00, residentes e domiciliados na localidade de Bairro dos Franças, Rodovia do Café, BR 376, Município e Comarca de Ortigueira-Pr. **SENDO:** Que doam o imóvel objeto da presente matrícula, ou seja, a área total de **3,50 Alqueires Paulistas**, com o seguinte Roteiro, divisas e confrontações: Saindo da sede do município, segue pela BR 376, sentido à Mauá da Serra, 22 Km entra à esquerda chega à propriedade, com coordenadas geográficas - GPS S-24°07'18"N W-51°00'06", limitando ao Norte com Pedro de Tal, distância 426,00m rumo 59°26'NE; ao Sul com a BR 376, Rodovia do Café; a Leste com estrada municipal e a Oeste com Pedro Lestatiuk, distância 486,53m com rumo 49°00'30" encerrando a presente descrição. Conforme memorial descritivo assinado pelo Agrimensor Alcides Cândido Maia, CREA-425-TD-Pr, em julho de 2002. ART nº 1701526320017.- **TÍTULO:** Doação com Usufruto. **FORMA:** Escritura Pública de Doação, lavrada pelo Tabelião Olavo da Silva Ferreira, em 18 de janeiro de 2001, Lº 46-E, fls. 119/V, Serviço Notarial e Registral de Natingui, neste Município e Comarca de Ortigueira-Pr.- **VALOR:** R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais).- **CONDICÕES:** Usufruto.- **GR-PR:** Protocolo nº 223/ Pág.28.- A. R. de Telêmaco Borba-Pr.- **CCIR/TR:** nº 710.040.046.191-0; NIRF nº 0.427.739-2.- **IAP:** Certidão Negativa nº 112254, emitida eletronicamente via Internet.- **FUNREJUS:** Recolhido pelo Cartório Distrital de Natingui, neste Município e Comarca de Ortigueira-Pr, valor R\$ 7,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 22 de agosto de 2002.- DOU FÉ.- ESCRIVENTE JURAMENTADO: *[Assinatura]* Custas 1.260,00vrc/R\$ 94,50.-/dfr/-

AV.06.- M.3.089.- Prot.15.539 em 23/07/2002.- USUFRUTO - Andréia Cristina Santana e Gilvan Antônio Santana, receberam de **Gabriel Donizete Santana e S/M Maria de Lourdes Inocêncio Santana**, o imóvel objeto da presente matrícula, com RESERVA DE USUFRUTO, para **MARIA DE LOURDES INOCÊNCIO SANTANA**, acima referida e qualificada, conforme Escritura Pública de Doação, lavrada pelo Tabelião Olavo da Silva Ferreira, em 18 de janeiro de 2001, Lº 46-E, fls. 119/V, Cartório Distrital de Natingui, neste Município e Comarca de Ortigueira-Pr, obrigam-se às partes pelas demais condições deste título.- Faz-se a presente para que produza os efeitos legais e de direito - Ortigueira, 22 de agosto de 2002.-

MAT. Nº

3.089.-

COMARCA DE ORTIGUEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Fls:

002



Poder Judiciário

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ALVARO SADY DE BRITO

Livro 2 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 3.089.-DOU FÉ.- ESCRIVENTE JURAMENTADO: *[Assinatura]* Custas 630,00 vrc/
R\$ 47,25. /dfr/-

R-07.- M.3089.- Prot.29477 em 14/08/2015- RENÚNCIA DE USUFRUTO
Conforme Escritura Publica de Renúncia de Usufruto Vitalício, lavrado pela Agente Delegada Maria Sirlei Danguí, Lº 131-N, Fls.153/155, Tabelionato de Notas Danguí, Ortigueira-Pr, em 14/08/2015, requer o cancelamento do usufruto constante no Av.06 da presente matrícula, por renúncia de Maria de Lourdes Inocêncio Santana.-
GR-PR: nº Declaração nº 201500072552-7.- Faz-se a presente para que produza os efeitos legais e de direito.- Ortigueira.- Ortigueira, 03 de setembro de 2015.- DOU FÉ.- OFICIAL: *[Assinatura]* Custas 256,00/R\$360,95.-awm.-

Av-08.- M.3089.- Prot.42885 em 31/10/2023- AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA:
Promove-se a presente averbação para constar a qualificação correta da proprietária **ANDREIA CRISTINA SANTANA**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 8.222.747-4-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 046.412.919-26, residente e domiciliada na Rua Luiz Costa Cabral, Lote 09, Jardim Itália, Ortigueira/PR.- Faz-se a presente para que produza os efeitos legais e de direito.- Selo Funarpen: SFR11.YEV7.4y4F5-Q2Njy.1488q.- Emolumentos: R\$14,76 = 60,00VRC, Funrejus: R\$3,69, ISS: R\$0,74, Fadesp: R\$0,74, Selo: R\$1,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 05 de dezembro de 2023.- *[Assinatura]* Escrevente.-

Av-09.- M.3089.- Prot.42885 em 31/10/2023- AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA:
Promove-se a presente averbação para constar a qualificação correta do proprietário **GILVAN ANTONIO SANTANA**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 9.440.357-0-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 080.772.319-08, residente e domiciliado na Rua Padre Marcos Cavanis, nº 103, Vila da Torre, Ortigueira/PR.- Faz-se a presente para que produza os efeitos legais e de direito.- Selo Funarpen: SFR11.YEV7.4y4F5-Q2TJy.1488q.- Emolumentos: R\$14,76 = 60,00VRC, Funrejus: R\$3,69, ISS: R\$0,74, Fadesp: R\$0,74, Selo: R\$1,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 05 de dezembro de 2023.- *[Assinatura]* Escrevente.-

Av-10.- M.3089.- Prot.42885 em 31/10/2023- AVERBAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL: Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula denomina-se Sítio Família Feliz.- Faz-se a presente para que produza os efeitos legais e de direito.- Selo Funarpen: SFR12.Y5ONv.d4VM-GmJJ.1488q.- Emolumentos: R\$77,49 = 315,00VRC, Funrejus: R\$19,37, ISS: R\$3,67, Fadesp: R\$3,67, Selo: R\$8,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 05 de dezembro de 2023.- *[Assinatura]* Escrevente.-

R-11.- M.3089.- Prot.42885 em 31/10/2023.- COMPRA E VENDA: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10 de janeiro de 2017, às fls.084/067 do Livro 137-N do Tabelionato de Notas de Ortigueira/PR.- **COMPRADORES: LEANDRO GONÇALVES FRIAS**, frentista, portador do RG nº 8.154.735-1-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 033.516.779-95, casado sob o regime de separação de bens com **ELAINE DE SOUZA SANTOS FRIAS**, do lar, portadora do RG nº 9.509.604-2-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 059.384.199-99, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no Km 328 da BR 376, Bairro dos Franca, Ortigueira/PR.- **VENDEDORES: ANDREIA CRISTINA SANTANA**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 8.222.747-4-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 046.412.919-26, residente e domiciliada na Rua Luiz Costa Cabral, Lote 09, Jardim Itália, Ortigueira/PR; **GILVAN ANTONIO SANTANA**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 9.440.357-0-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 080.772.319-08, residente e domiciliado na Rua Padre Marcos Cavanis, nº 103, Vila da Torre, Ortigueira/PR.- Faz-se a presente para que produza os efeitos legais e de direito.- Selo Funarpen: SFR12.Y5ONv.d4VM-GmJJ.1488q.- Emolumentos: R\$77,49 = 315,00VRC, Funrejus: R\$19,37, ISS: R\$3,67, Fadesp: R\$3,67, Selo: R\$8,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 05 de dezembro de 2023.- *[Assinatura]* Escrevente.-

da Torre, Ortigueira/PR.- **OBJETO:** O imóvel objeto da presente matrícula, com área total de 8,47ha (oito hectares e quarenta e sete ares).- **VALOR:** R\$90.000,00 (noventa mil reais).- **ITBI:** Avaliado em R\$105.000,00, recolhido por meio da Guia nº 450/2021 no valor de R\$2.100,00, PMO.- **CCIR:** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nº 710.040.046.191-0, exercício de 2023 quitado.- **ITR/NIRF:** Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa de União de Imóvel Rural, emitida às 09:13:13 do dia 07/11/2023, Código de Controle 2D2B 53D3.83E6.CB7F, NIRF 0.427.739-2.- **CAR:** Cadastro Ambiental Rural - CAR, registrado sob nº PR-4117305-A8E4.452D.D3C3.468D.885F.D5E2.6A0A.DE5A, cadastrado em 17/01/2022.- **CERTIDÕES:** Foram apresentadas as seguintes certidões em nome dos vendedores: (a) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:21:48 do dia 07/11/2023, Código de Controle 32A8.E9AB.E616.BEB8 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:22:16 do dia 07/11/2023, Código de Controle F2EE.F4A2.9B72.222C; (b) Certidões Negativas de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 032173580-01 e nº 032173598-78; (c) Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nº 62115763/2023 e nº 62116127/2023.- **Funrejus:** Guia nº 14000000002213130-8, no valor de R\$180,00 e Guia complementar nº 14000000009812066-8, no valor de R\$30,00.- **Selo Funarpen:** SFR12.Y5UNv.dj4VM-CrNJJ.1488q.- **Emolumentos:** R\$1.060,75 = 4.312,00/RC, ISS: R\$53,04, Fadop: R\$53,04, Selo: R\$8,00.- **Entida a DOL.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.-** Ortigueira, 05 de dezembro de 2023. *[Assinatura]* Escrevente.-

R-12.- M.3089.- Prot.45440 em 03/12/2024.- SEQUESTRO: Conforme Ofício de mov.8.1, em cumprimento ao mandado extraído dos Autos nº 0014015-78/2024-8.16.0044 da 1ª Vara Criminal de Apucarana, em que figura como exequente 17ª Subdivisão Policial de Apucarana e como executados Alecio de Jesus Borges, Emily Brenda dos Santos, Gelson dos Reis Borges e Kelly Cristiane de Araujo, procede-se o Sequestro e Alienação Antecipada prévio do imóvel objeto da presente matrícula.- **Selo Funarpen:** SFR12.2J1AP.sx1G1-6yoed.F861q.- **Emolumentos:** Isentos.- **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.-** Ortigueira, 03 de dezembro de 2024. *[Assinatura]* Escrevente.-

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documentos digitais
Registro de Imóveis

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.795 - 02/2025

TERRENO RURAL DE MATRÍCULA Nº3.089, COM ÁREA 8,47HA,
COM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE
ORTIGUEIRA/PR

AUTOS: 0001878-24.2024.8.16.0122



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
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	19
10	ENCERRAMENTO	20

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: Terreno rural de matrícula nº3.089, com área 8,47ha, com benfeitorias, localizado no município de Ortigueira/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00

(Setecentos e cinquenta mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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.

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 CAR e da Prefeitura Municipal de Ortigueira/PR.

A visita foi realizada no dia 04/02/2025, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação.





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.

3.2 Descrição Técnica

Lote rural, no quinhão v°11, situado na Fazenda Apucarana Grande, localizado no município e comarca de Ortigueira/PR.

Número da Matrícula: Nº 3.089 – Registro de Imóveis de Ortigueira/PR.

Localização: Latitude: 24° 4'29.95"S/ Longitude: 51° 3'36.78"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características de solo, relevo, exploração econômica, fatores sociais e climáticos.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual e está sob os domínios da floresta ombrófila mista. Segundo o EMBRAPA os solos presentes na região são classificados como: Cambissolo Humico, Cambissolo Haplico, Neossolo Litólico, Neossolo Regolítico, Neossolo Quartzarenico, Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho, Nitossolo Bruno e Nitossolo Vermelho.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade as culturas do milho e da soja, que apesar de não terem expressivas extensões de terra, se destacam na produtividade das lavouras.

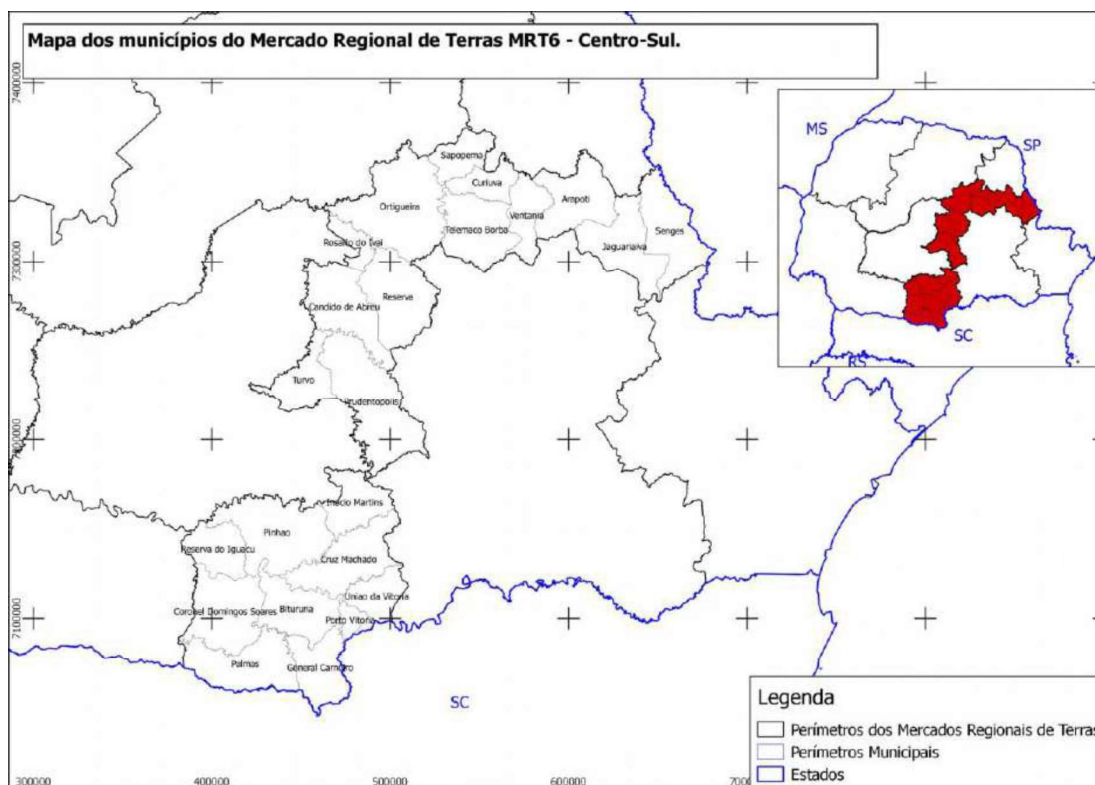
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, situado em Telêmaco Borba, Ortigueira e entorno, traduzindo-se por prosperidade e progresso, mesmo sendo região de características edafoclimáticas restritivas ao uso agrícola.





Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária, a maior participação da região está em ovinos/caprinos. O rebanho bovino mostrou desempenho favorável e a região aumentou a participação em relação ao rebanho estadual. Nos produtos de origem animal, o destaque é a produção de lã, em que a região, mesmo perdendo participação, é a principal produtora do Estado.

De modo geral, na grande maioria dos municípios a pauta agrícola é pouco diversificada e reproduz o padrão concentrado deste MRT, com predominância dos cultivos de soja e milho. Para 18 dos 23 municípios, esses dois produtos representam mais de 60% do valor da produção agrícola, destacando-se Arapoti, Reserva, Cândido de Abreu e parte de Ventania. Em outros três municípios, todos com inserção menor na produção de soja e milho, a erva-mate tem peso significativo no valor da produção agrícola. São eles: Bituruna, Cruz Machado, Palmas, Inácio Martins, Turvo e General Carneiro.





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.

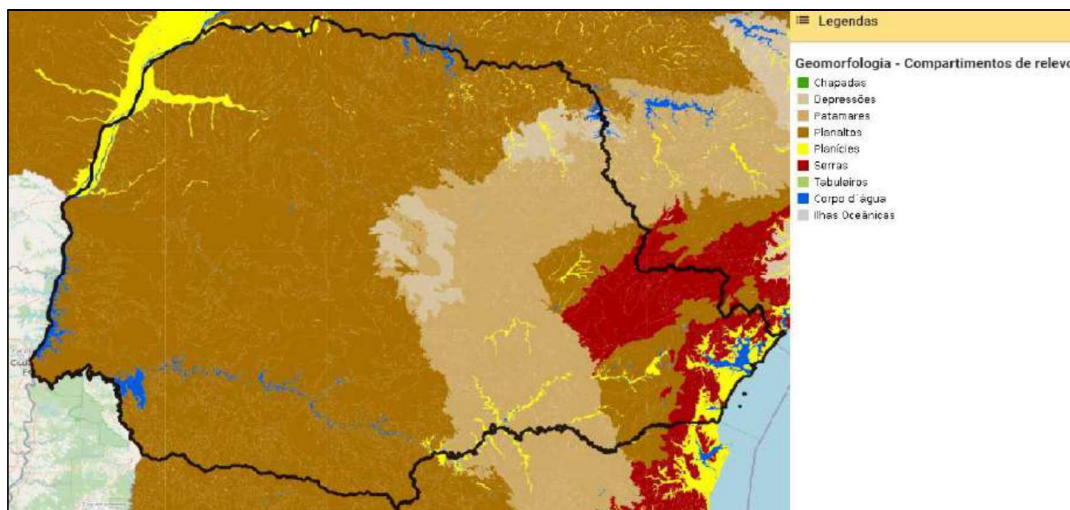
2º Taxon: Unidades Morfoesculturais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

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

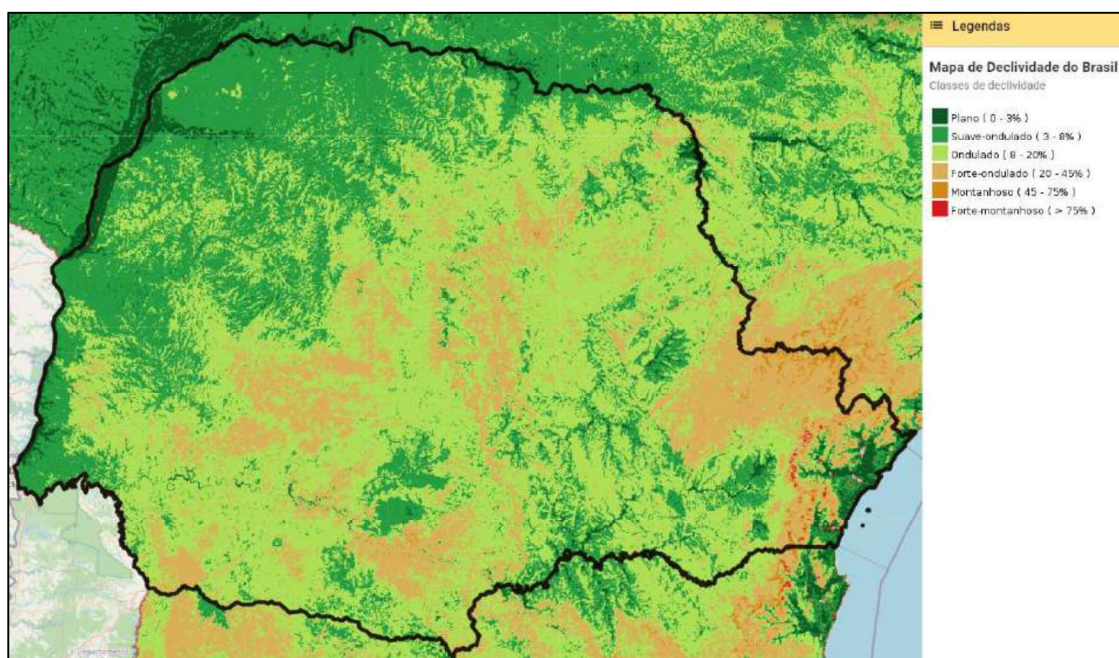
2º Planalto

O planalto paleozóico, também chamado de segundo planalto do Paraná ou planalto dos Campos Gerais, desenvolve-se em terrenos da Era Paleozóica, sendo constituído principalmente por rochas sedimentares da Bacia do Paraná, com destaque para os arenitos (Vila Velha e Furnas), folhelhos, betuminosos e o carvão mineral. É limitado, a leste, pela escarpa devoniana, a Serrinha, que cai para o planalto cristalino e, a oeste, pelo paredão da serra Geral, que sobe para o planalto basáltico.

O planalto paleozóico apresenta topografia suave e ligeira inclinação para oeste: em sua extremidade oriental alcança 1.200m de altura, e, na base da serra Geral, a oeste, registra apenas 500m. Forma uma faixa de terras de aproximadamente cem quilômetros de largura e descreve uma gigantesca meia-lua, cuja concavidade se volta para leste. Na transição do segundo para o terceiro planalto entre Guarapuava e Prudentópolis há vários desníveis que formam várias quedas d'água como o Salto São Francisco em Guarapuava



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

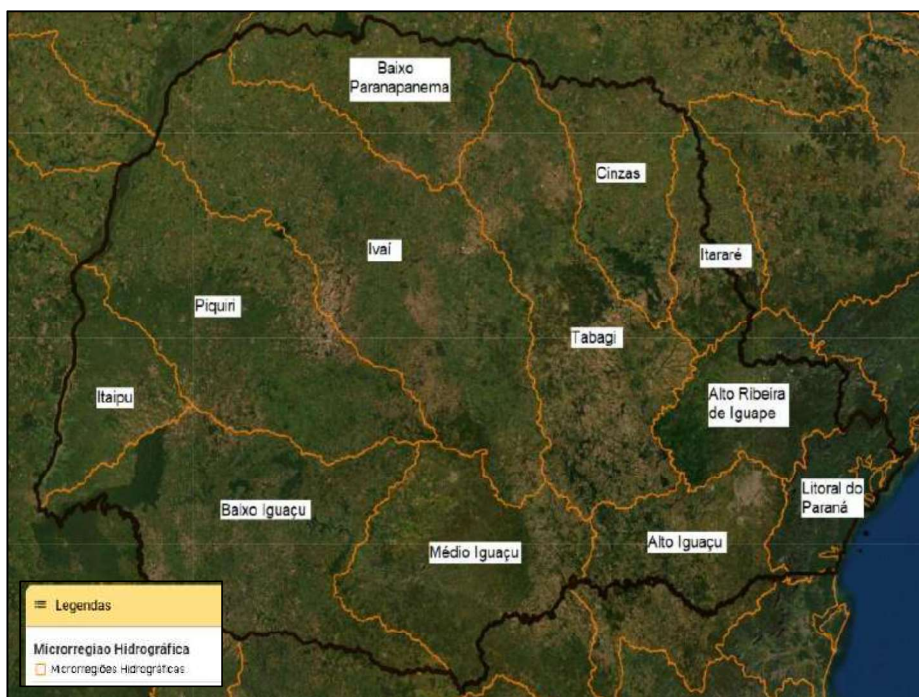




Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

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, 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 Rio Tibagi, a qual está caracterizado abaixo:



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





RIO TIBAGI

É o principal afluente do rio Paranapanema. Seu curso fluvial, em alguns pontos, é calmo e equilibrado, sem corredeiras e com margens íngremes, mas, a partir da cidade de Tibagi, apresenta cerca de 68 corredeiras. Seu principal afluente é o rio Iapó, rio que se destaca pelo seu percurso no qual passa pelo Cânion Quartelá, hoje importante atrativo turístico entre os municípios de Castro e Tibagi.

Ainda, é o segundo em extensão no estado do Paraná. Suas nascentes localizam-se entre os municípios de Campo Largo, Palmeira e Ponta Grossa, no centrosul do estado. Esta região é conhecida como Campos Gerais do Paraná, unidade fisiográfica identificada como segundo planalto paranaense. Seu curso percorre o estado de sul para norte atravessando o segundo e o terceiro planalto paranaense. A bacia do rio Tibagi se estende por 41 municípios, cobrindo 25.239km² no território paranaense.

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

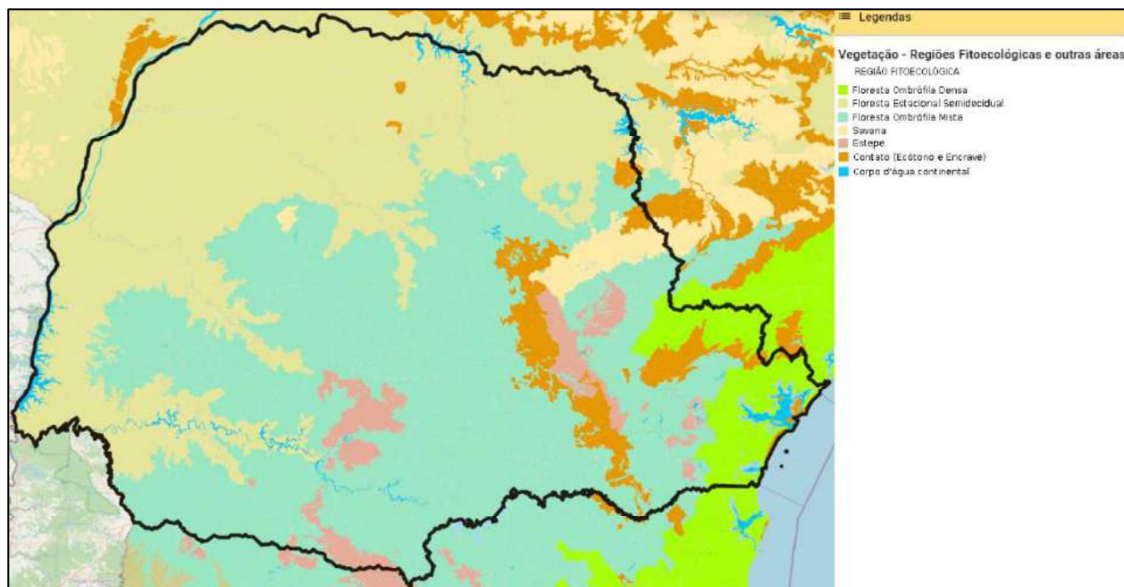
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou 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.

CAMPOS CERRADOS

São os campos limpos entremeados de arbustos, que ocupam locais de matas primitivas. Aparecem em pequenas regiões do Paraná, merecendo destaque os seguintes lugares: alto rio das Cinzas, Jaguariaíva, Castro, Sengés, São Jerônimo da Serra, Sabáudia e Campo Mourão. Em 1992, por meio do decreto estadual, foi criado o Parque Estadual do Cerrado, no município de Jaguariaíva, buscando preservar a biodiversidade do local.



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Área de terras com 3,5 alqueires, no quinhão n°11 da fazenda Apucarana Grande, neste município e comarca de Ortigueira – PR, confrontando com terras de Josafat Lestschuk, com quinhão n°4, om Gumerindo Antunes Camargo e com Rodovia do Café.”

6.2 Situação

Imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não existe restrições no imóvel.

6.4 Benfeitorias

6.4.1 Benfeitorias não reprodutivas

Casa constituída de alvaria, com área aproximada de 65m², necessitando de reparos simples a importantes.

Galpão, constituído de alvenaria e madeira, com área aproximada de 55m², necessitando de reparos importantes.





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 e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Situação, Topografia, Hidrografia
- 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 (2) 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 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 $\rightarrow$ Fator = 1,00
- 500Ha $<$ Área $\leq$ 1.500Ha $\rightarrow$ Fator = 0,95
- 1.500Ha $<$ Área $\leq$ 2.500Ha $\rightarrow$ Fator = 0,90
- 2.500Ha $<$ Área $\leq$ 5.000Ha $\rightarrow$ Fator = 0,85
- Área $>$ 5.000Ha $\rightarrow$ Fator = 0,80





- 8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra "Avaliação de Imóveis Rurais" (2002).
- 8.1.1.4 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.5 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.
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 749.473,50 (Setecentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e cinquenta centavos)

9.1.1 Valor da Terra Nua:

R\$618.991,32 (Seiscentos e dezoito mil, novecentos e noventa e um reais e trinta e dois centavos)

9.1.2 Valor das benfeitorias:

R\$130.482,18 (Cento e trinta mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezoito centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 20 de fevereiro de 2025

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

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: PJ86A 2CSG9 BSH4Y ENXWA





Memorial de Cálculo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	ALECIO DE JESUS BORGES e GEFERSON DOS REIS BORGES	Data da Vistoria:	04/02/2025
Endereço:	-	Data do Laudo:	19/02/2025
Complemento:	Fazenda Apucarana Grande	Matrícula:	n°3089
Bairro:	Zoa Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Ortigueira	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 8,47 ha	Área: - ha	Área: 8,45 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 0,42 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 8,47 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 0,42 ha	< Matrícula

Características do Imóvel			
Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Argilossolo
Drenagem:	Normal	Estradas Internas:	-
Textura:	Argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Nenhuma	Profundidade:	Solos moderados
Aproveitamento:	Moderado	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado/alto	Erosão:	Propensão moderada
Benfeitorias:	Casa	Precipitação:	2.124mm/ano
Altitude:	945m		

Valor de Mercado	
R\$ 618.991,32	
(SEISCENTOS E DEZOITO MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E UM REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS)	

Comentários Gerais	

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ86A 2C5G9 BSH4Y ENXWA



Memorial de Cálculo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

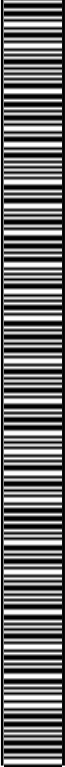
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel rural, localizado no município de Ortigueira/PR, localizado na BR376.	
Coordernadas Latitude: 24° 4'29.95"S Longitude: 51° 3'36.78"O	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
“Área de terras com 3,5 alqueires, no quinhão nº11 da fazenda Apucarana Grande, neste município e comarca de Ortigueira – PR, confrontando com terras de Josafat Lestschuk, com quinhão nº4, om Gumercindo Antunes Camargo e com Rodovia do Café.”	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
Argilossolos 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. Dependendo da rocha de origem, podem ser férteis ou pobres quimicamente.	





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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ86A 2C5G9 BSH4Y ENXWA



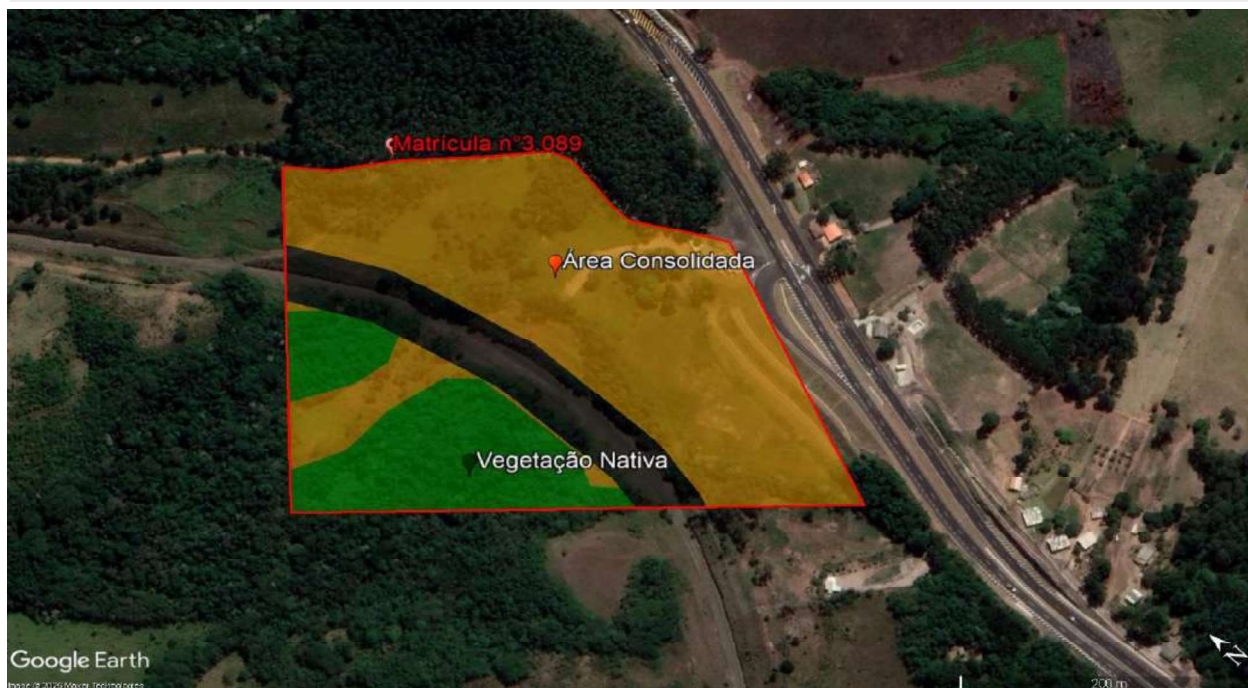


Memorial de Cálculo

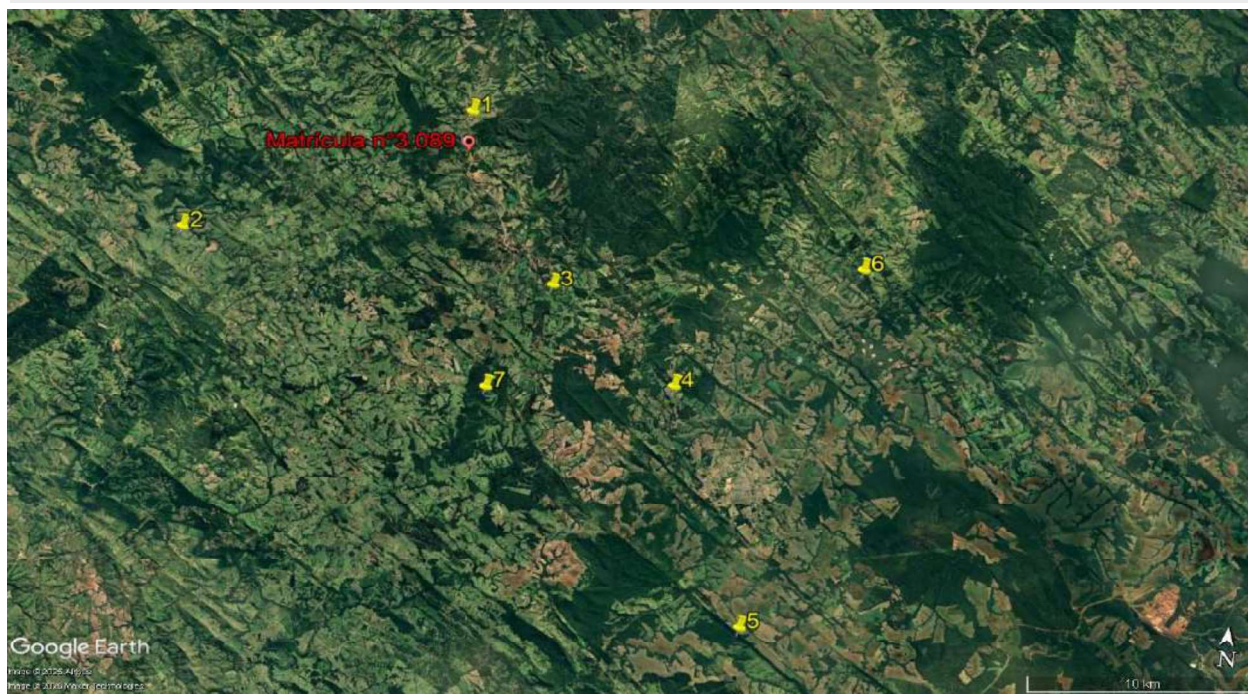
Helcio Kronberg

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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ86A 2C5G9 BSH4Y ENXWA





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando											
Endereço:	-										
Bairro:	Zoa Rural				Cidade:	Ortigueira				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	8,47		Área Construída:	-							
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	casa		Contato	N/A							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,85	22%
IIe			IIIe,s	1,62	19%	Vle			Áterreno(ha):	8,47	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 54%		
IIIs	5,00	59%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 1												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Ortigueira			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		153,05		Área Construída:		1000,00						
Situação:		Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 16.500.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Viva real						
Benfeitorias		casa e barracão		Contato		https://www.vivareal.com.br/imovel/faze						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	35,00	23%	
IIe	14,55	10%	IIIe,s	40,00	26%	Vle			Áterreno(ha):	153,05	100%	
IIe,s	35,00	23%	IVs			Vle,s			Índice Cálculo:		55%	
IIIs	28,50	19%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 2										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Ortigueira			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	360,00		Área Construída:	850,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Vivareal						
Benfeitorias	casa e barracão		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	75,00 21%
IIe			IIIe,s	55,00	15%	Vle			Áterreno(ha):	360,00 100%
IIe,s	85,00	24%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 56%	
IIIs	145,00	40%	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:		Ortigueira			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		314,60		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 25.000.000,00						
Hidrografia:		Normal		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			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	66,50	21%	
IIe			IIIe,s	33,00	10%	Vle			Áterreno(ha):	314,50	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 55%			
IIIs	215,00	68%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 4												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Ortigueira			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		314,60		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 28.220.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Viva Real						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.vivareal.com.br/imovel/faze						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	65,00	21%	
IIe			IIIe,s	53,58	17%	Vle			Áterreno(ha):	314,60	100%	
IIe,s	196,02	62%	IVs			Vle,s			Índice Cálculo:		58%	
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 5												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Ortigueira			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		91,96		Área Construída:		75,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.500.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Viva Real						
Benfeitorias		casa		Contato		https://www.vivareal.com.br/imovel/faze						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	19,00 21%		
IIe			IIIe,s	37,96	41%	Vle			Áterreno(ha):	91,96 100%		
IIe,s	20,00	22%	IVs			Vle,s			Índice Cálculo:	53%		
IIIs	15,00	16%	IVe			VIIe						
Observações:												



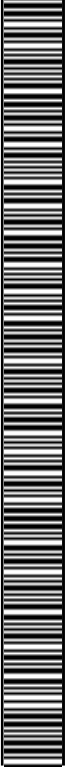
Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 6													
Endereço:													
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Ortigueira				UF:	PR
Área de Terreno (ha):		65,34		Área Construída:		0,00							
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 8.000.000,00							
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta							
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX							
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grande							
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	14,00	21%		
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	65,34	100%		
IIe,s	45,60	70%	IVs			Vle,s			Índice Cálculoado: 60%				
IIIs	5,74	9%	IVe			VIIe							
Observações:													

Elemento Comparativo 7												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Ortigueira			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			152,46		Área Construída:		0,00					
Situação:			Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 16.000.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grande					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe	10,16	7%	Vw(a)			VIII	32,00	21%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	152,46	100%	
IIe,s	85,30	56%	IVs			Vle,s			Índice Cálculo: 59%			
IIIs	25,00	16%	IVe			VIIe						
Observações:												

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.J86A 2C5G9 BSH4Y ENXWA





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\$	16.500.000,00	153,05	R\$ 779.760,00	0,90	R\$ 91.932,31	1,000	1,000	0,878	0,947	0,980	1,000	0,82	R\$ 74.945,52
2	R\$	22.500.000,00	360,00	R\$ 552.146,40	0,90	R\$ 54.716,26	1,000	1,111	1,000	1,000	0,957	1,000	1,06	R\$ 58.160,21
3	R\$	25.000.000,00	314,60	R\$ 0,00	0,90	R\$ 71.519,39	1,000	1,111	1,000	1,000	0,974	1,000	1,08	R\$ 77.419,28
4	R\$	28.220.000,00	314,60	R\$ 0,00	0,90	R\$ 80.731,09	1,000	1,111	0,878	0,947	0,920	1,000	0,85	R\$ 68.698,78
5	R\$	5.500.000,00	91,96	R\$ 37.890,00	0,90	R\$ 53.415,72	1,000	1,111	1,010	1,000	1,013	1,000	1,14	R\$ 60.740,77
6	R\$	8.000.000,00	65,34	R\$ 0,00	0,90	R\$ 110.192,84	1,000	1,111	0,878	0,947	0,889	1,000	0,82	R\$ 90.553,35
7	R\$	16.000.000,00	152,46	R\$ 0,00	0,90	R\$ 94.451,00	1,000	1,000	1,000	0,947	0,906	1,000	0,86	R\$ 81.045,16

Média	R\$ 79.565,52	Média	R\$ 73.080,44
Desvio	21134,27	Desvio	11439,14
Coef. de variação	0,27	Coef. de variação	0,16
		Média Saneada	R\$ 73.080,44
		Limite Inferior	R\$ 51.156,31
		Limite Superior	R\$ 95.004,57
		Amostras Saneadas	7
		Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 618.991,32
	8,47		R\$73.080,44		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneados:	7
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 51.156,31
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 73.080,44
Limite Superior (p/ha):	R\$ 95.004,57
Média Saneada (p/ha):	R\$ 73.080,44
T. de Student:	1,440
Desvio Padrão:	11439,14
Coefficiente de Variação:	0,157
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 6.224,91
Inferior (p/ha):	-9,31% R\$ 66.855,53
Superior (p/ha):	7,85% R\$ 79.305,35
Amplitude Total	17,16%

Comentários sobre o cálculo



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 5	2 Pontos
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 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 12 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

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 17,16%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

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: PJ86A 2C5G9 BSH4Y ENXWA



$$\frac{1}{3}$$

Helcio Kronberg

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

Ident: Casa	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.:		Nº:	Complemento:
Bairro: Zona rural	Cidade: Ortigueira	Estado: Paraná	

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 45,00

Idade em % da vida(%): 44,44

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 54,64

Fator de depreciação (decimal) : 0,4536

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON

Data de referência CUB: 20/02/2025

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 65,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.397,32

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 65,00

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 (%);

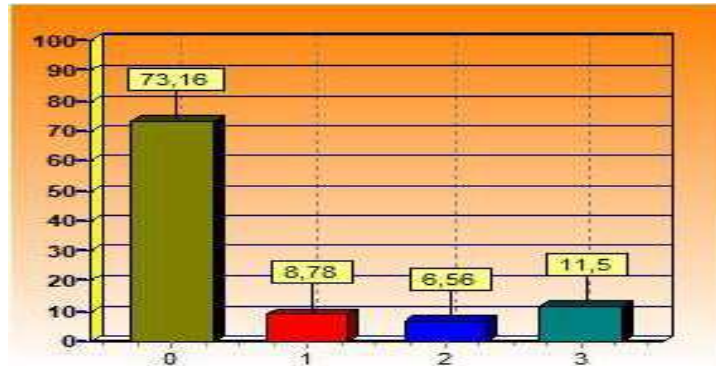
FD = Fator de depreciação (decimal).



3/3

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 96.608,14

noventa e seis mil, seiscentos e oito reais e quatorze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 20/02/2025

Helcio Kronberg

$$\frac{1}{3}$$

Helcio Kronberg

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

Ident: galpão	Tipo: Laudo completo	Solicitante:
Lograd.:		Nº: Complemento:
Bairro: Zona rural	Cidade: Ortigueira	Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

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

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 45,00

Idade em % da vida(%): 44,44

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 67,81

Fator de depreciação (decimal) : 0,3219

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): ARBITRADO

Data de referência CUB: 20/02/2025

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 55,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.400,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 55,00

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 (%);

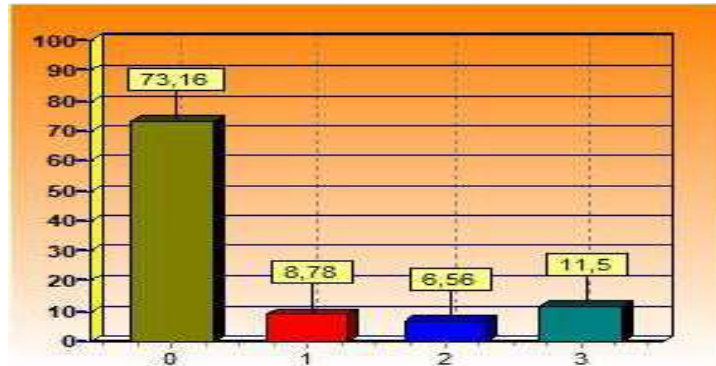
FD = Fator de depreciação (decimal).



3/3

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 33.874,04

trinta e três mil, oitocentos e setenta e quatro reais e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 20/02/2025

Helcio Kronberg