



ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS: 0000014-55.1984.8.16.0185

MASSA FALIDA: Construtora Caxias Ltda.

**BEM AVALIADO: Imóvel com benfeitorias - Nº cadastro 13.483-1 –
Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul/PR.**

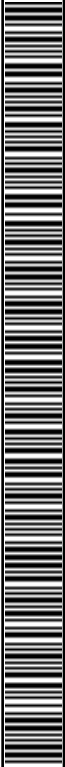




ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

SUMÁRIO

1	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO CONTRATADO	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
3	OBSERVAÇÕES GERAIS.....	3
4	DEFINIÇÕES.....	4
5	VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:.....	4
6	MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	5
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
8	NORMAS TÉCNICAS.....	9
9	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.....	10
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
11	AVALIAÇÃO.....	11
12	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	18
13	ENCERRAMENTO	19





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO CONTRATADO

Alexandre Marques, Engenheiro Civil, portador do Rg. 6.826.365-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-67.313/D e MBA em Gestão Estratégica pela UFPR.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- **Solicitante:** 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba.
- **Objeto do Laudo:** Bens Imóveis – Terreno Urbano com benfeitoria sem matrícula, Nº de cadastro 13.483-1 na Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez;
- **Metodologia:** Comparativo Direto de Dados de Mercado / Evolutivo
- **Data Base:** outubro/2023.

OBSERVAÇÕES GERAIS

Visita técnica ao local, foi realizada no dia 02/10/2023, com o acompanhamento do Sr. Luis, atual residente do imóvel.

Não foi localizado matrícula no imóvel, de acordo com o mov. 218.2 do processo:

“Determinada a juntada pela Massa Falida da matrícula do bem (mov. 1.126), esta informou no mov. 66.1 que o imóvel não foi registrado no CRI de Campina Grande do Sul/PR.”

No Espelho do imóvel, conforme consulta fornecida pelo cadastro imobiliário da Prefeitura de Campina Grande do Sul, consta a informação área de terreno de 14.856,08 m² e benfeitorias construídas de área total de 1.462,00m².

Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, está sendo usada a informação constante no Espelho do Cadastro Imobiliário, fornecida pela Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul/PR.

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

DEFINIÇÕES

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

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

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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel:

(R\$3.480.677,21)

(Três milhões, quatrocentos e oitenta mil, seiscentos e setenta e sete reais e vinte e um centavos)

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado utilizando informações dos autos, Espelho do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul e auxílio do Google Earth.

Descrição do Bem

Transcrição da matrícula:

“IMÓVEL: Lote de terreno nº 01, da quadra D, da Planta situada no lugar denominado Araçatuba, no Município de Campina Grande do Sul/PR, com a área de 15.760,543m² e as seguintes medidas e confrontações: Partindo do ponto P1, situado no limite com a Rua Sete de Setembro e a Rua Vinte e Dois de Março, definido pela coordenada UTM 7.195.699,021m Norte e 692.472,445m Este, seguindo com distância de 92,834m e azimute plano de 95°23'34" chega-se ao ponto P2, deste confrontando com a Rua Vinte e Dois de Março seguindo com distância de 13,547m e azimute plano de 96°51'55" chega-se ao ponto P3, deste seguindo com distância de 35,868m e azimute plano de 100°03'01" chega-se ao ponto P4, deste confrontando com a Rua Vinte e Dois de Março e a área do Sr. Joacir Camargo seguindo com distância de 117,975m e azimute plano de 186°58'41" chega-se ao ponto P5, deste confrontando com a área do Sr. Joacir Camargo e a área do Sr. Emerson Toccafondo seguindo com distância de 37,718m e azimute plano de 277°52'29" chega-se ao ponto P6, deste seguindo com distância de 26,685m e azimute plano de 279°56'05" chega-se ao ponto P7, deste seguindo com distância de 5,106m e azimute plano de 273°44'14" chega-se ao ponto P8, deste seguindo com distância de 51,000m e azimute plano de 266°33'10" chega-se ao ponto P9, deste confrontando com a área do Sr. Emerson Toccafondo e a Rua Sete de Setembro seguindo com distância de 18,705m e azimute plano de 358°57'22" chega-se ao ponto P10, deste seguindo com distância de 43,898m e azimute plano de 356°46'50" chega-se ao ponto P11, deste seguindo com distância de 7,867m e azimute plano de 345°14'04" chega-se ao ponto P12, deste seguindo com distância de 3,250m e azimute plano de 338°40'56" chega-se ao ponto P13, deste seguindo com distância de 5,632m e azimute plano de 342°00'17" chega-se ao ponto P14, deste seguindo com de 3,994m e azimute plano de 3°36'07" chega-se ao ponto P15, deste seguindo com distância de 18,902m e azimute plano de 5°18'49" chega-se ao ponto P16, deste seguindo com distância de 25,382m e azimute plano de 356°39'49" chega-se ao ponto P1 ponto inicial da descrição deste perímetro.

OBS.: descrição conforme planta e memorial descritivo do laudo pericial constante no mov. 266.1 dos autos nº 0002424-10.2005.8.16.0037).”

Descrição Técnica

Terreno urbano, com área considerada conforme Espelho Cadastral da Prefeitura Municipal de Campina Grande do sul, com área de 14.1856,08 m², em esquina, com benfeitorias comerciais e residenciais com área de 1.462,00m², localizado na Rua 22 de março, nº 335 – Bairro área Industrial São Paulo do Araçatuba – Campina Grande do Sul/PR e conforme Relatório Fotográfico em ANEXO.

Nº Cadastro Imobiliário: 13.483 - 1

Localização: Latitude: - 25°20'37.65"S / Longitude: - 49° 5'12.72"O

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Descrição dos ambientes do imóvel

O imóvel descrito acima possui os seguintes ambientes:

Barracão Comercial/Residencial: Benfeitoria 01 - Estrutura pré-fabricada, com fechamento em alvenaria e pintura lisa, possui piso cerâmico e porcelanato.

Residência em Alvenaria: Benfeitoria 02- Imóvel construído em Alvenaria, emboço e reboco, pintura externa acrílica, piso cerâmico, com aproximadamente 220 m2.

Residência em Alvenaria: Benfeitoria 03- Imóvel construído em Alvenaria, emboço e reboco, pintura externa acrílica, piso cerâmico, com aproximadamente 150 m2.

Loja Comercial esquina: Benfeitoria 04- Imóvel construído em Alvenaria, emboço e reboco, pintura externa acrílica, piso cerâmico, com aproximadamente 200 m2.

Pátio de Manobras: Área pavimentada em CBUQ e paralelepípedo com área total aproximada de 300 m2.

Restrições do Imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização, Tráfego e Transporte

Distância ao centro da cidade: 6,5 Km

O imóvel está localizado na Rua 22 de março, 335, área industrial São Paulo do Araçatuba em Campina Grande do Sul/PR.

O logradouro se caracteriza por via secundária, com pavimentação asfáltica, e acesso próximo à Rodovia PR-506 Rodovia do Caqui.





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Foto Logradouro Esquina



Foto Logradouro Lado Direito



(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Localização do Imóvel – Google Earth



Infraestrutura Pública e Privada

Rede Energia Elétrica	Sim	Pavimentação	Sim
Rede de Telefone/Internet	Sim	Calçamento	Sim
Rede de Gás Canalizado	Não	Rede Água Pluvial	Sim
Coleta de Lixo	Sim	Rede Esgoto	Não
Iluminação Pública	Sim	Rede Água Potável	Sim
Áreas de Lazer	Sim	Arborização	Sim

Serviços Públicos

Foi realizado levantamento dos serviços públicos e privados em um raio de 5 Km do imóvel avaliado.

Transporte Coletivo	Sim	Escolas	Sim
Hospitais	Sim	Posto de Gasolina	Sim
Com. de Pequeno Porte	Sim	Shopping Center	Não
Supermercado	Não	Serviços públicos	Sim

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil – dezembro 1996.

Item 1.2 Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho e de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5194/66 e, entre outras, as Resoluções nº 208, 218 e 345 do CONFEA.

ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – junho de 2019

Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos

Introdução: Esta parte da ABNT NBR 14.653-2 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT 14.653-a para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a diretiva da ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendados” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir as outras, ou que em um certo modo de d é preferível, mas não necessariamente exigível.

ABNT NBR 14.653-4 – Avaliações de Bens Parte 4: Empreendimentos

Esta é a primeira Norma da ABNT que trata da avaliação de empreendimentos. Anteriormente, o assunto foi tratado de forma limitada em algumas das normas de avaliação específicas.

Esta parte da NBR 14653 visa detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de empreendimentos.

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ABNT NBR 12.721– Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e Outras disposições para Condomínio Edifícios – setembro 2005.

Item 1.2 Esta Norma aplica-se aos edifícios com unidades autônomas dispostas em pavimentos, conjuntos de residências unifamiliares isoladas ou geminadas, conjunto de galpões de uso industrial ou comercial que sejam objeto de incorporação imobiliária, bem como às edificações que mesmo não tendo sido incorporadas na forma da Lei 4.591/64 Título II, submetam-se posteriormente à forma condominial disposta na legislação aplicável para perfeita uniformização dos procedimentos que regem as disposições do condomínio edilício (partes autônomas e partes de uso comum).

PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

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.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Todos os imóveis, sejam eles urbanos ou rurais, apresentam características intrínsecas extrínsecas, que sempre devem ser consideradas.

Características Intrínsecas

Quanto às características intrínsecas, o imóvel apresenta boa forma, e topografia, ao lado que faz frente a Rua 22 de Março, existe um córrego que afeta o imóvel em 3.445 m² ou seja, aproximadamente 23% da área.

Características Extrínsecas

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está bem localizado próximo a Rodovia do Caqui, a aproximadamente 6,5 km do centro de Campina Grande do Sul e a 2 km da Rodovia Regis Bittencourt que dá acesso a cidade de Curitiba e saída para o Estado de São Paulo.

Sendo assim, conforme as razões anteriormente apresentadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é estimado conforme abaixo:

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Liquidez: Regular

Desempenho de mercado: Regular

Facilitadores para negociação do bem: Localização.

AVALIAÇÃO

Indicação dos Procedimentos Utilizados

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

Método Evolutivo

O **método evolutivo** consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

– Avaliação do Terreno

Para a obtenção do valor do **terreno**, foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. Na impossibilidade deste, pelo método involutivo.

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

A NBR 14.653 - - Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos da ABNT define o Planejamento da Pesquisa conforme a seguir:

8.2.1.1 - *“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.*

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)”.

As amostras utilizadas no presente Laudo Técnico de Avaliação, foram obtidas juntos a imobiliárias locais, anúncios em sites especializados na comercialização de imóveis, e anúncios particulares nas imediações do imóvel avaliado.

Tratamento por Fatores

Ainda, conforme recomendado pela NBR 14.653:2, item 8.2.1.4.2, *“o tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possível do imóvel avaliando.*

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência; c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas”.





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

➤ Fatores de Homogeneização:

Foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada. Tais fatores podem ser verificados abaixo:

F1 - Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

F2 - Área: Fator calculado que varia de acordo da área do imóvel avaliado e das amostras. De acordo com o sistema utilizado, a taxa é calculada da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

F3 – Oferta: (0,90) par Elementos em oferta no mercado e (1,0) para Elementos efetivamente transacionados: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Depreciação Física

O item 8.3.1.3 da NBR 14.653, determina que o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

Especificação da Avaliação

De acordo com o item 9 Especificação da Avaliação, subitem 9.1.1, “A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilização	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois, é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação = 7

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 -Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 4.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 5.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Grau de fundamentação na utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 6.
Tabela 6 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

Pontuação = 7

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 6, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7 a seguir:

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau III	1 e 2 no mínimo no Grau II	todos no mínimo do Grau I

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Grau de fundamentação na utilização do método evolutivo

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela10.

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.

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

Pontuação = 7

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 10, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11 a seguir:

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau III	1 e 2 no mínimo no Grau II	todos no mínimo do Grau I

(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação II

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 3.480.677,21 (Três Milhões, quatrocentos e oitenta, seiscentos e setenta e sete reais e vinte e um centavos).

Valor de mercado do terreno

R\$ 1.034.874,53 (Um milhão, trinta e quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta e três centavos).

Valor de mercado da benfeitoria

R\$2.445.802,68 (Dois Milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e dois reais e sessenta e oito centavos).

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 3.480.000,00 (Três milhões, quatrocentos e oitenta mil reais).





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 19 (dezenove) páginas escritas só de um lado e mais 07 anexos.

1. Pesquisa de Mercado do Imóvel;
2. Localização Google Earth – Imóvel em estudo e cotações de mercado;
3. Memória de Cálculo Terreno;
4. Memória de Cálculo Benfeitoria;
5. Relatório Fotográfico;
6. Croqui da Prefeitura;
7. Documentos do imóvel;

Local e Data

Curitiba, 25 de outubro de 2023.

ALEXANDRE MARQUES
Engenheiro Civil – CREA nº PR-67.313/D



(41) 99683-0782

Trav. Rafael Francisco Greca, 99 – 31A – Bairro Água Verde – Curitiba – PR – CEP 80620-150





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rodovia do Caqui, 6425

VALOR: R\$ 5.500.000,00

ÁREA: 59.455,00 m²

R\$/m²: R\$ 92,51

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-campina-grande-do-sul-2956318992.html>

COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: José Alzamora Júnior 35

VALOR: R\$ 840.000,00

ÁREA: 9.340,00 m²

R\$/m²: R\$ 89,94

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-em-campina-grande-do-sul-com-9.340-m-sup2-2962944313.html>





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua José Taverna, s/n

VALOR: R\$ 1.275.000,00

ÁREA: 10.840,00 m²

R\$/m²: R\$ 117,62

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-10.840-m-sup2--a-venda-em-campina-grande-2982944296.html>

COTAÇÃO 4

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rodovia do Caqui, 2834

VALOR: R\$ 3.500.000,00

ÁREA: 49.047,00 m²

R\$/m²: R\$ 71,36

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-industrial-a-venda-no-bairro-jardim-aracatuba-2958138015.html>





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

COTAÇÃO 5

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: R. Marcos Nicolau Strapassoni

VALOR: R\$ 1.500.000,00

ÁREA: 12.100,00 m²

R\$/m²: R\$ 123,97

DESCRIÇÃO: Conforme anúncio.

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-campina-grande-do-sul-recanto-verde-12100m2-RS1500000/id-12071559/>





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ANEXO

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL GOOGLE EARTH





Google Earth – Imóvel em estudo.



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150





Google Earth – Imóvel em estudo x Amostras



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150



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: PjLX4 CB4RA TCCCR 3HNDU



ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno 14856,08

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua 22 DE MARÇO

Nº: 335

Complemento:

Bairro: Araçatuba

Cidade: Campina Grande do Sul

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	5.500.000,00	59.455,00	92,51	1,00	1,19	0,77	0,90	76,29
2	840.000,00	9.340,00	89,94	1,10	0,94	0,77	0,90	64,44
3	1.275.000,00	10.840,00	117,62	1,10	0,92	0,77	0,90	82,49
4	3.500.000,00	49.047,00	71,36	0,90	1,16	0,77	0,90	51,63
5	1.500.000,00	12.100,00	123,97	0,90	0,95	0,77	0,90	73,45

F1: Localização

F2: Área

F3: Aproveitamento

F4: Oferta



Alexandre Marques

2/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	51,63
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	82,49
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	348,30
Amplitude total (R\$/m2):	30,86
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	7,72
Média aritmética (R\$/m2):	69,66
Mediana (R\$/m2):	73,45
Desvio médio (R\$/m2):	9,299066
Desvio padrão (R\$/m2):	11,991881
Variância (R\$/m2) ^ 2:	143,805215

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Alexandre Marques

3/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5037

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0698

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 17,21



Alexandre Marques

4/8

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 61,44$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 69,66$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 77,88$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 11,80$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 11,80$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 59,21$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 69,66$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 80,11$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 14.856,08$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 69,66$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.034.874,53$$

Um milhão, trinta e quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

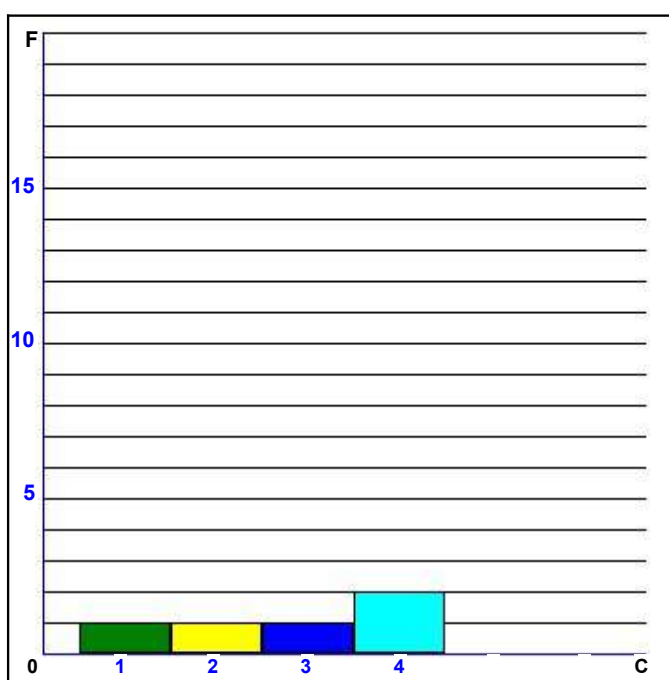


Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



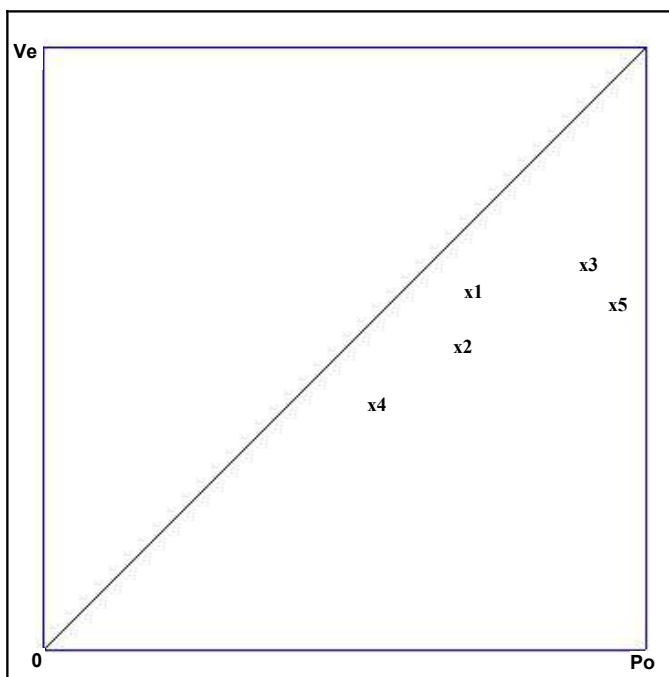
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	51,63	59,34	1
2	59,34	67,06	1
3	67,06	74,77	1
4	74,77	82,49	2



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



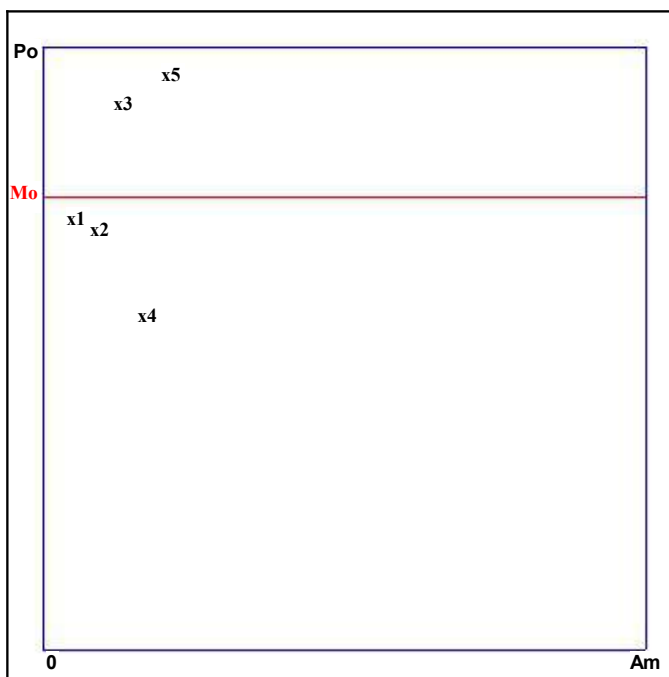
Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	92,51	76,29	0,82
2 -	89,94	64,44	0,72
3 -	117,62	82,49	0,70
4 -	71,36	51,63	0,72
5 -	123,97	73,45	0,59



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

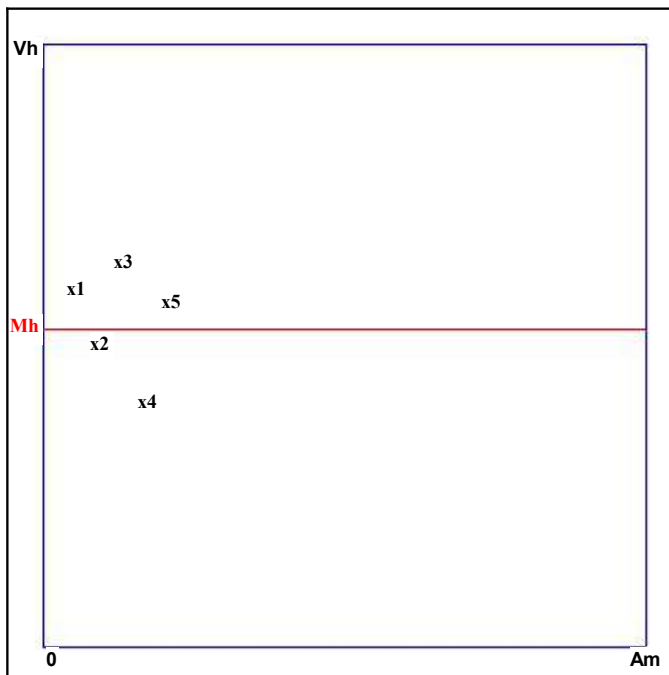
1 -	92,51	6,571	6,63
2 -	89,94	9,142	9,23
3 -	117,62	18,542	18,71
4 -	71,36	27,718	27,98
5 -	123,97	24,889	25,12



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 69,66

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	76,29	6,627	9,51
2 -	64,44	5,216	7,49
3 -	82,49	12,828	18,42
4 -	51,63	18,032	25,89
5 -	73,45	3,792	5,44

Data: 25/10/2023

Alexandre Marques
67313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 01

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua 22 de Março

Nº: 335

Complemento:

Bairro: Araçatuba

Cidade: Campina Grande do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 33,33

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,30

Fator de depreciação (decimal): 0,6370

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON

Data de referência CUB: 25/10/2023

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 900,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.253,31

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - 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): 900,00

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 (%);

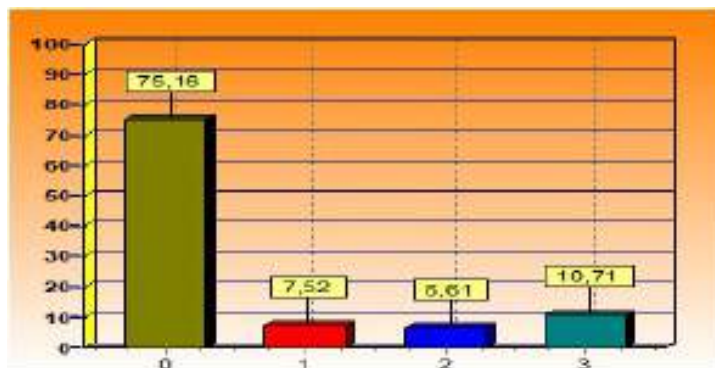
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

75,16 % Custo da construção

7,52 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 1.718.847,51

um milhão, setecentos e dezoito mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e um centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 25/10/2023

Alexandre Marques
67313/D



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 02

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua 22 de Março

Nº: 335

Complemento:

Bairro: Araçatuba

Cidade: Campina Grande do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 41,67

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 42,27

Fator de depreciação (decimal): 0,5773

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON

Data de referência CUB: 25/10/2023

Padrão de acabamento: Normal

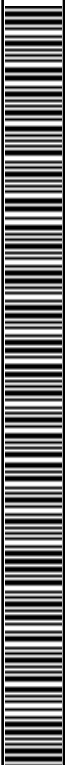
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 220,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.253,31

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Alexandre Marques

2/3

Avalurb 6.0 - 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): 220,00

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 (%);

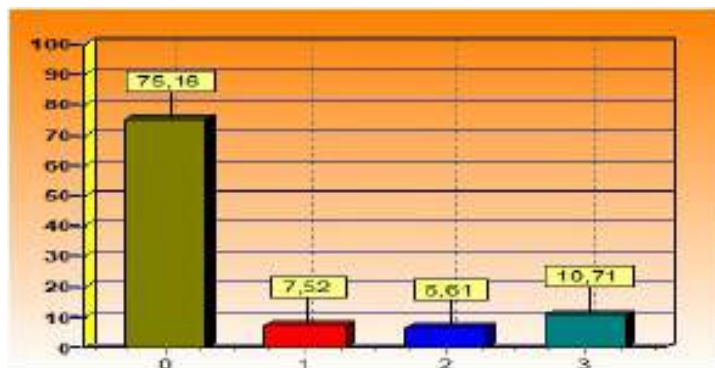
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

75,16 % Custo da construção

7,52 % Custo da administração da construção

6,61 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 380.772,47

trezentos e oitenta mil, setecentos e setenta e dois reais e quarenta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 25/10/2023

Alexandre Marques
67313/D



Alexandre Marques

1/3

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 03

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua 22 de Março

Nº: 335

Complemento:

Bairro: Araçatuba

Cidade: Campina Grande do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

Lucro ou remuneração da construtora (%): 10,00

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): 30,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 50,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 48,81

Fator de depreciação (decimal): 0,5119

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON

Data de referência CUB: 25/10/2023

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

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

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.253,31

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - 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): 150,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

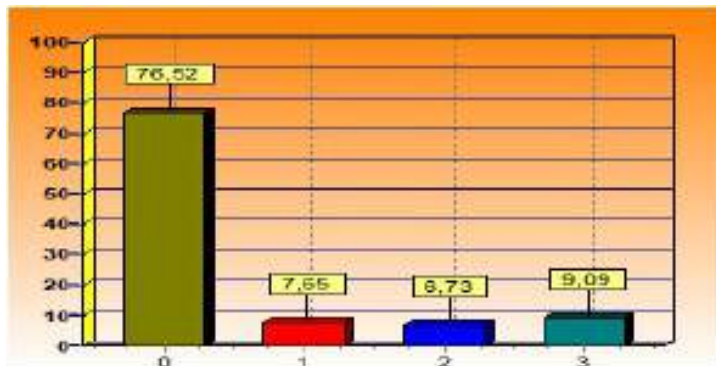
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

76,52 % Custo da construção

7,65 % Custo da administração da construção

6,73 % Custo financeiro da obra

9,09 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 226.092,03

duzentos e vinte e seis mil, noventa e dois reais e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 25/10/2023

Alexandre Marques
67313/D



Alexandre Marques

1/3

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 04

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua 22 de Março

Nº: 335

Complemento:

Bairro: Araçatuba

Cidade: Campina Grande do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

Lucro ou remuneração da construtora (%): 10,00

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): 30,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 50,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 70,38

Fator de depreciação (decimal): 0,2963

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON

Data de referência CUB: 25/10/2023

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 200,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.551,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - 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): 200,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

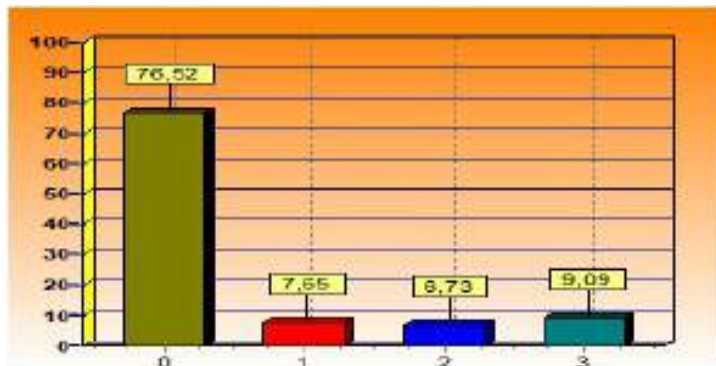
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Alexandre Marques

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

76,52 % Custo da construção

7,65 % Custo da administração da construção

6,73 % Custo financeiro da obra

9,09 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 120.090,67

cento e vinte mil, noventa reais e sessenta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 25/10/2023

Alexandre Marques
67313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ANEXO V

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

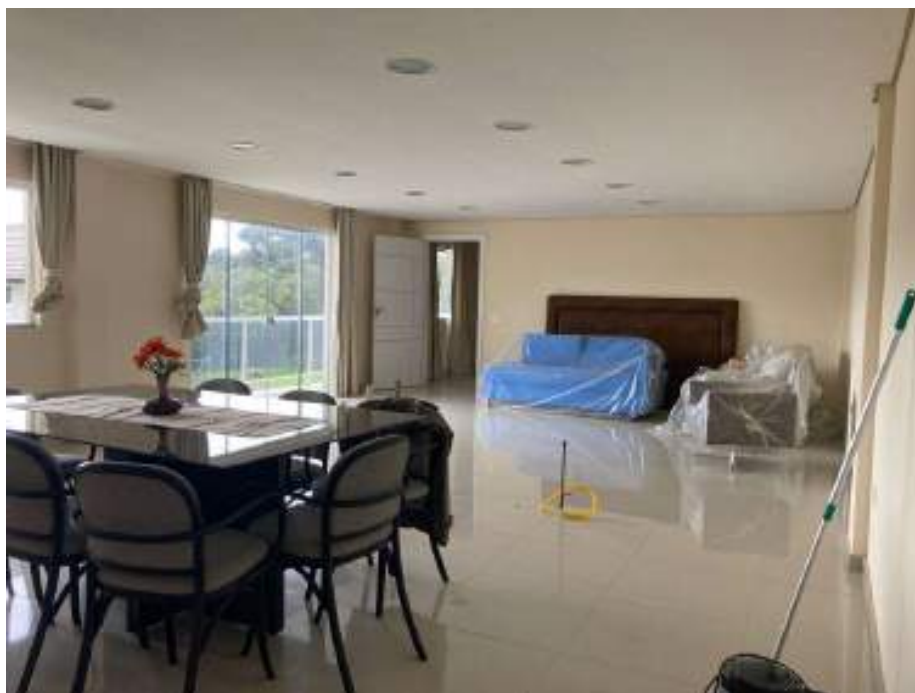


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



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.JLX4 CB4RA TCCCR 3HDNU





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

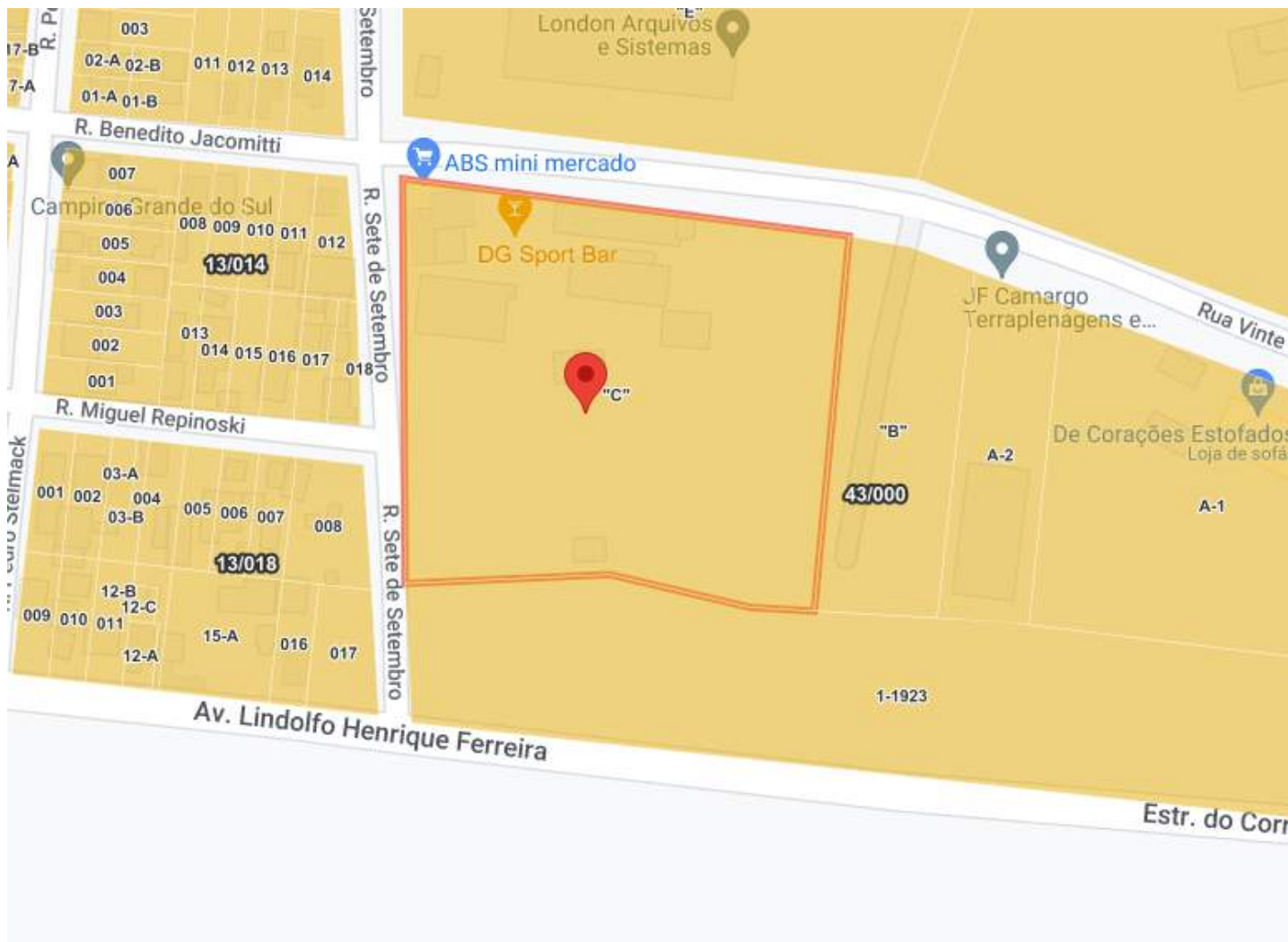
ANEXO VI

CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150



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: PjLX4 CB4RA TCCCR 3HNDU



ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL





Município de Campina Grande do Sul

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro: 13483 - 1 **Inscrição:** 010043000-00C001 **Data:** 25/10/2023

Dados Cadastrais

Loteamento: ÁREA IND. SÃO PAULO DO ARAÇATUBA **Quadra:** 000 **Lote:** "C"
Logradouro 22 DE MARÇO **Número:** 335
Bairro: ÁREA IND. SÃO PAULO DO ARAÇATUBA **Testada Principal** 144,35 **Testada Secund. (m):** 0,00
Área Lote 14856,08 **Área Un. (m²):** 291,00 **Núm. Unidades:** 6 **Área Total. (m²):** 1462,00

Mapa de Localização

Latitude: 25° 20' 37,01" S **Longitude:** 49° 5' 12,64" O



Informações Territoriais

Testada	DUAS frentes - Esquina	Topografia	Irregular
Ocupação	Construído	Pedologia	Normal
Patrimônio	Particular	Código de Isenção	Tributado

Informações de Edificação

Data da Construção	01/01/1999	ÁREA ANTERIOR	291
Paredes	Alvenária	N pavimentos	01
Utilização		Caracterização	Casa
Padrão da Construção	R1-A - Res. Unif., 1 Pav, Pad. ALTO	Estado Conservação	D - Entre Regular e Reparos
Posicionamento	Conjugada	Idade da Construção	15 anos

