



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DA COMARCA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ.

Autos: 0002556-54.2000.8.16.0001

HELICIO KRONBERG, leiloeiro público oficial devidamente matriculado perante JUCEPAR sob o nº 653, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

1. Inicialmente, em cumprimento a r. determinação, o **avaliador ora peticionário requer a JUNTADA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO do bem em questão no presente feito, conforme esclarecimentos abaixo.**

2. Ressalta-se que o laudo ora apresentado foi elaborado de acordo com as normas da ABNT, observando todo o rigor técnico. No laudo, foi apontado o método utilizado e apresentadas informações e dados com base nos quais se chegou às conclusões e ao valor atualizado da avaliação.

3. Desde já, o leiloeiro informa que foram avaliados apenas os bens imóveis (indicados no mov. 181.1), à medida que os veículos não foram entregues para o leiloeiro (conforme determinado no mov. 246.1).

4. Conforme laudos anexos, os bens imóveis foram assim avaliados:

- Imóvel localizado em Campina Grande do Sul/PR (área rural formada pela transcrição 9.389 e matrícula 2.883, ambas do 9º CRI de Curitiba/PR): R\$ 33.800.000,00
- Imóvel localizado em Rio Branco do Sul/PR (direitos de posse sobre área rural): R\$ 1.500.000,00
- Imóvel localizado no Bairro Tatuquara, em Curitiba/PR (parte ideal medindo 20.880m2 de terreno e 3.000m2 de área construída, da área da matrícula 158.892 do 8º CRI de Curitiba/PR): R\$ 8.888.000,00

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - www.kronbergleiloes.com.br





5. Diante disso, requer:

- a) A juntada dos 03 laudos anexos (laudo de avaliação dos bens imóveis);
- b) Na hipótese de cumprimento do determinado no mov. 246.1 (entrega dos veículos), o leiloeiro oportunamente informará nos autos e apresentará laudo de avaliação dos veículos;
- c) Homologados os laudos ora juntados e determinada a alienação dos mesmos mediante leilão público, o leiloeiro requer, desde já, seja o mesmo intimado para sugerir datas e iniciar os atos preparativos do leilão.

6. Diante disso, sugere-se a Vossa Excelência que sejam intimadas as partes e demais interessados para que se manifestem acerca do laudo de avaliação. E, após decorrido os prazos para as manifestações em relação ao laudo, sugere-se a este r. juízo a intimação do leiloeiro para dar prosseguimento ao feito.

7. Por fim, o leiloeiro/avaliador fica à disposição para dirimir eventuais dúvidas que se fizerem necessárias.

Termos em que,
Requer Deferimento.

Curitiba, 02 de agosto de 2022.

HELICIO KRONBERG

Leiloeiro Público Oficial

BL





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.361 - 07/2022

TERRAS RURAIS, COM ÁREA DE 845,9 HECTARES, COMPOSTA
PELA MAT. Nº2.883 E TRASC. Nº9.389, LOCALIZADA NO
MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE DO SUL/PR

AUTOS: 0002556-54.2000.8.16.0001



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	20
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: Terras rurais com área de 845,9 hectares, localizada no município de Campina Grande do Sul/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 33.800.000,00

(Trinta e três milhões e oitocentos 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.

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

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

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





2.2 Considerações gerais

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

A visita foi realizada no dia 20/07/2022, na qual foram constatados dados e informações pertinentes a avaliação dos imóveis.

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

Terras rurais – Lote de terras rurais, com benfeitoria benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Matrícula nº2.883, da 9ª Circunscrição de Curitiba/PR

Lote F da Gleba Marcelina, com área de 370,1 hectares, localizado no município de Campina Grande do Sul/PR

INCRA: 701-050-006-939

Localização: 25° 4'53.08"S/ 48°47'44.68"O

Transcrição nº9.389, da 9ª Circunscrição de Curitiba/PR

Lote G da Gleba Marcelina, com área de 475,8 hectares, localizado no município de Campina Grande do Sul/PR.

Número INCRA: 52-04-003-02315

Localização: Latitude: 25° 4'53.08"S/ 48°47'44.68"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras - MRT 4-Litoral / Metropolitano está localizada no litoral do Paraná, na Serra Geral e no Primeiro Planalto Paranaense e contempla 25 municípios.

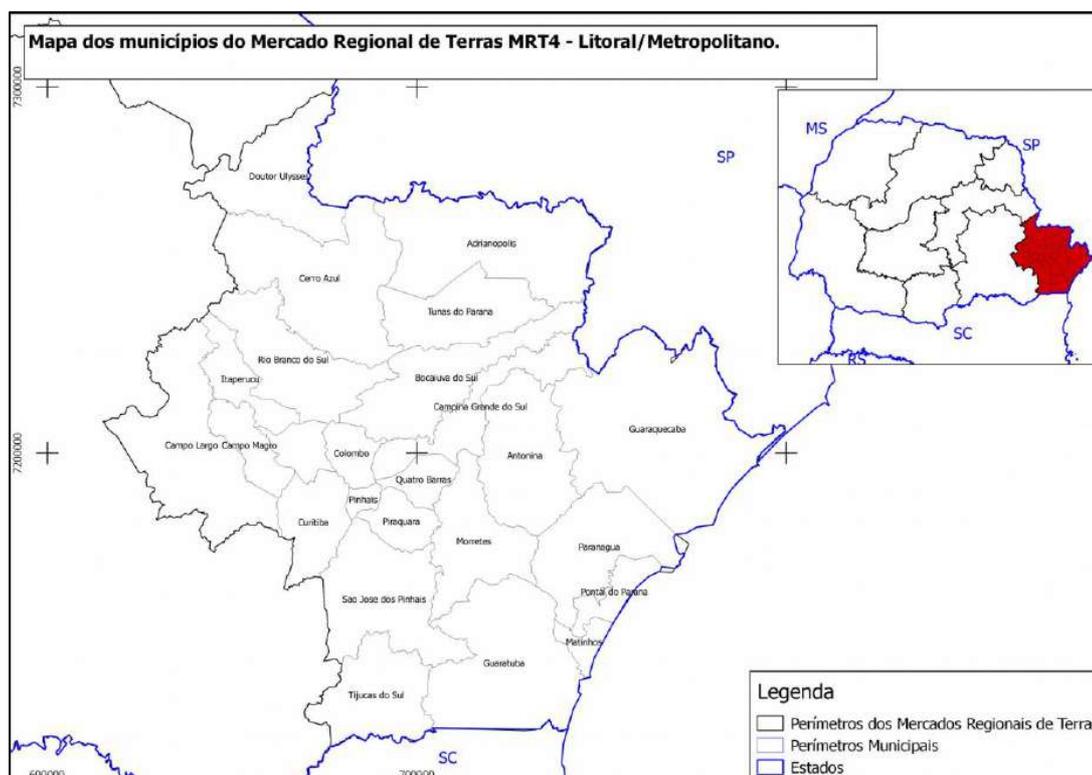
Este Mercado Regional se caracteriza pela grande urbanização, próximo de Curitiba e no litoral do Paraná. No entanto, é um Mercado Regional com grandes diferenças, com municípios com áreas urbanas contínuas a Curitiba, mas com área rural bem característica e pouco urbanizada, como exemplo Araucária, São José dos Pinhais, Almirante Tamandaré. Outros municípios nem o centro urbano são contínuos com Curitiba, com seus núcleos urbanos sedes dos municípios afastados, sendo a maioria dos demais. Obviamente que a dinâmica econômica e social tem uma relação muito grande com a região metropolitana devido a sua proximidade geográfica. Os municípios deste MRT se caracterizam pela quantidade populacional em comparação com o restante do Estado, inclusive com os ganhos populacionais que acontece ano a





ano. Além dos termos populacionais, este apresenta uma grande concentração da dinâmica socioeconômica do Estado, com a Região Metropolitana de Curitiba concentrando 1/3 do volume de empregos gerados no Estado.

A agropecuária da mesorregião metropolitana tem como característica uma produção mais voltada para o abastecimento da região, onde está com maior parcela da população do Estado. Entre os produtos, além dos hortifrutigranjeiros de maneira geral, embora com oscilação na produção no decorrer dos anos, merece destaque para a produção de banana, cebola, feijão, milho, mandioca, batata-inglesa. Outros produtos que registraram evolução desde os anos de 1990, apesar de pequena a produção, merece destaque para a erva-mate, a soja e a melancia. Na pecuária, apesar das oscilações no decorrer dos anos, merece destaque para aves. Informações para 2003 (Emater-PR) confirmam a importância da produção de hortifruticultura na região, responsável por 31% do VBP (Valor Bruto da Produção) vegetal. A exploração da madeira é outra atividade muito praticada, especialmente nos municípios da porção em direção ao Estado de São Paulo, cujo relevo acidentado impede a exploração de outras atividades agrícolas mais intensivas.



Fonte: INCRA





4.2 Topografia

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

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

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

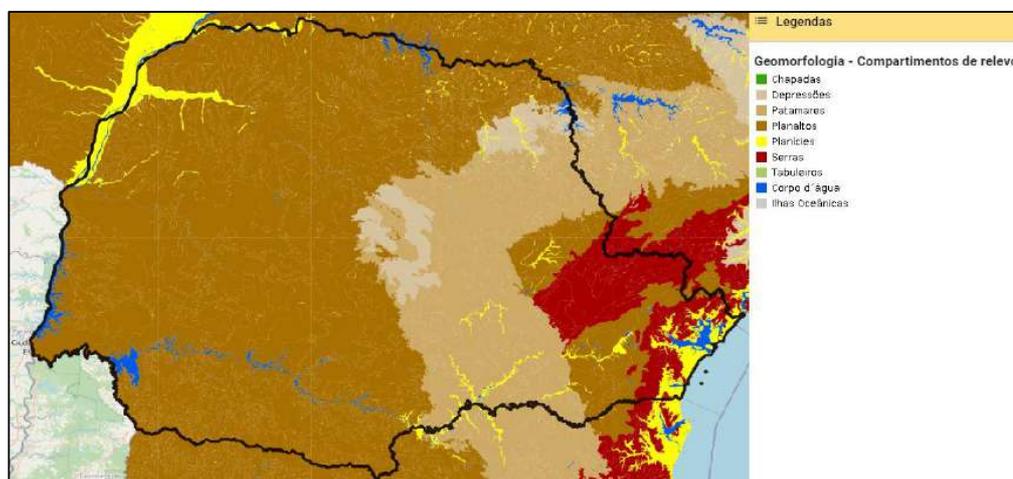
3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

1º Planalto

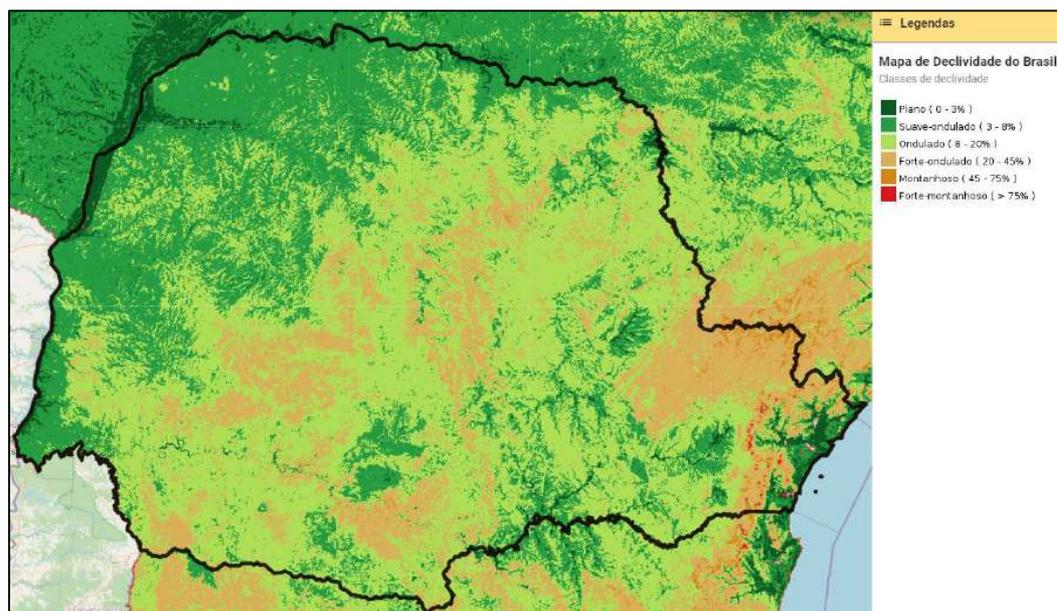
O Primeiro Planalto Paranaense estende-se desde a região de Jaguariaíva, Tibagi e Purunã, nos sopés da escarpada Serra do Purunã, constituída de estratos horizontais devonianos, até a vertente leste da Serra do Mar. Ao norte comparecem as rochas do Grupo Açungui, onde a drenagem da bacia do rio Ribeira produziu uma intensa dissecação, modelando um relevo montanhoso, com altitudes variando entre 400 e 1200 metros, sustentado por rochas metamórficas de baixo grau do Grupo Açungui, metavulcânicas do Grupo Castro, intrusões graníticas e diques de diabásio.

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





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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio

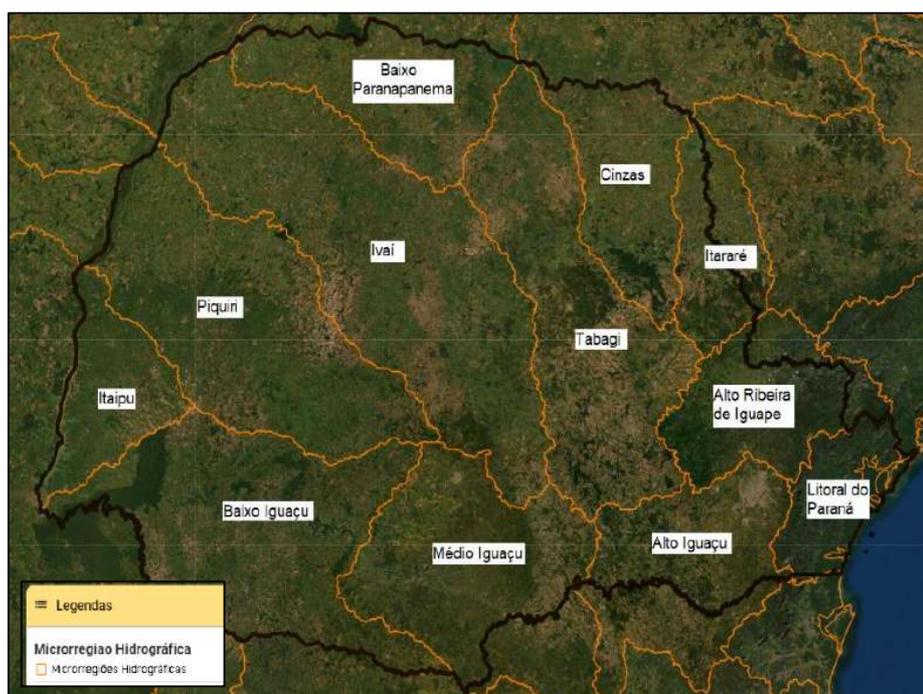




Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

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

A respeito das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu, Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguape e Litoral do Paraná*), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto Ribeira de Iguape, a qual está caracterizado abaixo:



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





RIO RIBEIRA

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

4.4 Clima

O clima do Estado do Paraná se apresenta como um dos melhores do país. Motivo pelo qual inúmeras correntes imigratórias e migratórias preferiram seu território. As temperaturas mais elevadas são encontradas na região norte, oeste, litoral e no vale do Rio Ribeira. As mais baixas coincidem com as regiões mais elevadas, onde são encontradas as linhas isotérmicas das mais baixas do país.

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

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

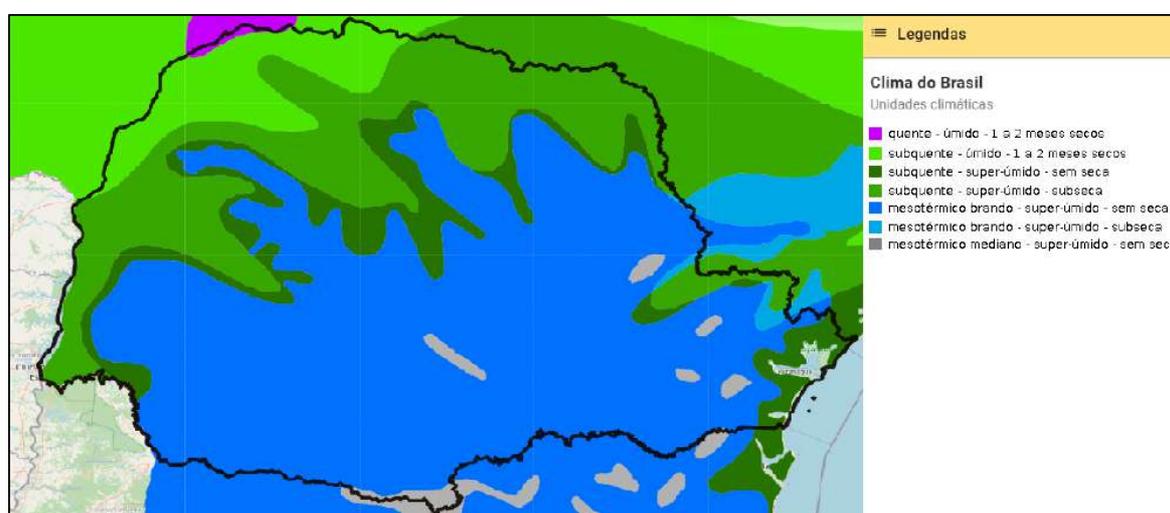
Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C e a do mês mais frio é superior a 18°C. Encontra-se no litoral e no leste da Serra do Mar.

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





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



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

4.5 Vegetação

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



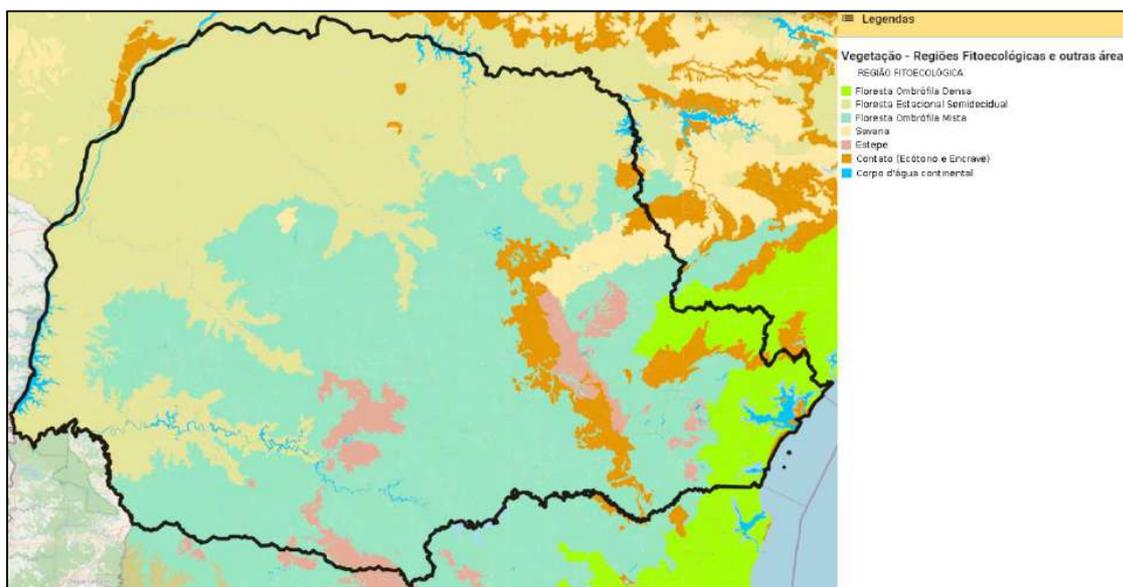


MATA ATLÂNTICA

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

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

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



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Visto confrontar com o rio Capivari, é exigido a destinação de uma Área para Preservação Permanente (APP).

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 nº2.883, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Lote de terreno F, da Gleba Marcelina, terreno esse rural situado em campina Grande do Sul, desta Comarca, com área de 370ha e 1.000m² (trezentos e setenta hectares e mil metros quadrados), confrontando-se: ao Nordeste e Norte, pelo rio Capivari e a Leste, por uma linha seca, confrontando com terras de lotes “G” e nºs12-A, 11-A, 10-A, 9-A, e 8-A.”

De acordo com a transcrição nº9.389, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Certifico a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros existentes neste Cartório, deles constam que sob nº9.389 do Lote 3-F de transcrição das transmissões, a meu cargo, foi efetuada a transcrição do teor seguinte: Circunscrição: Curitiba. Situação: Campina Grande do Sul. Características: imóvel situado no município de Campina Grande do Sul, neste estado, consistente no lote “G”, da gleba Marcelina com área de 4.758.000,00 metros quadrados, limitando a leste por linhas secas, com terras dos lotes nºs 9 e 7, desta Gleba, ao sul, por linhas secas, confrontando com lotes nºs E, D, C e B, da mesma Gleba; a oeste limita por linhas secas, com terras lote nº7-A a Nordeste por linhas secas, confronta com terras dos lotes nºs8-A, 9-AM 10-A, 11-A, 12-A e F da mesma Gleba.”

6.2 Situação

De acordo com o constatado na visita técnica, o imóvel se encontra ocupado.





6.3 Restrições do imóvel

Não existe uma delimitação física do perímetro do imóvel.

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 e Capacidade de Uso da Terra

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1 e 5.2.2

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) Monopólio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopólio: 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 (2), para determinação do valor do imóvel Grau (1) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores 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 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.2 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).





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

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

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.

8.1 Método da Benfeitoria

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

8.2 Método Evolutivo

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

$$VTI = VTN + VBNR$$

VTI = Valor Total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 33.843.430,38 (Trinta e três milhões, oitocentos e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta reais e trinta e oito centavos)

9.1.1 Valor de mercado da terra nua

R\$ 33.826.939,60 (Trinta e três milhões, oitocentos e vinte e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e sessenta centavos)

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 16.490,78 (Dezesseis mil, quatrocentos e noventa reais e setenta e oito centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 33.800.000,00 (Trinta e três milhões e oitocentos mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de julho de 2022

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





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	RIGODANZO – ENGENHARIA, TRANSPORTE	Data da Vistoria:	20/07/2022
Endereço:	Gleba Marcelina	Data do Laudo:	21/07/2022
Complemento:	-	Matrícula:	Mat. n°2.883 e Transc. N°9.389
Bairro:	Zona rural	Objetivo:	Determinação de Valore de Mercado
Cidade:	Campina Grande do Sul	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 845,90 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 14,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 845,90 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 14,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	Cambissolo
Drenagem:	Muito Bom	Estradas Internas:	Servidão
Textura:	Argilosa a arenosa	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	Espessura baixa
Aproveitamento:	Baixo	Pedregosidade:	Moderada a elevada
Pot. Produtivo:	Moderado a Baixo	Erosão:	Moderada
Benfeitorias:	Casa	Precipitação:	1212,6mm/ano
Altitude:	730m		

Valor de Mercado

R\$ 33.843.430,38

(TRINTA E TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL, QUATROCENTOS E TRINTA REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

Telefone de Contato: **(41)3233-1077**

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel está localizado próximo a Vila Ribeirão Grande, no município de Campina Grande do Sul/PR, ao Norte de BR-116.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25° 5'1.53"S Longitude: 48°48'2.77"O</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Lote de terreno F, da Gleba Marcelina, terreno esse rural situado em campina Grande do Sul, desta Comarca, com área de 370ha e 1.000m² (trezentos e setenta hectares e mil metros quadrados), confrontando-se: ao Nordeste e Norte, pelo rio Capivari e a Leste, por uma linha seca, confrontando com terras de lotes “G” e nºs12-A, 11-A, 10-A, 9-A, e 8-A.”</p> <p>“Certifico a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros existentes neste Cartório, deles constam que sob nº9.389 do Lote 3-F de transcrição das transmissões, a meu cargo, foi efetuada a transcrição do teor seguinte: Circunscrição: Curitiba. Situação: Campina Grande do Sul. Características: imóvel situado no município de Campina Grande do Sul, neste estado, consistente no lote “G”, da gleba Marcelina com área de 4.758.000,00 metros quadrados, limitando a leste por linhas secas, com terras dos lotes nºs 9 e 7, desta Gleba, ao sul, por linhas secas, confrontando com lotes nºs E, D, C e B, da mesma Gleba; a oeste limita por linhas secas, com terras lote nº7-A a Nordeste por linhas secas, confronta com terras dos lotes nºs8-A, 9-AM 10-A, 11-A, 12-A e F da mesma Gleba.”</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Cambissolo são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. Ocorrência: são predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. são mais profundos comparativamente aos Neossolos. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado. Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos. aqueles pouco profundos e que ocorrem em relevos inclinados são muito susceptíveis à erosão, o que facilita o assoreamento dos rios. Essa situação é agravada quando, juntamente com o solo, são levados adubos e outros produtos químicos, que irão contaminar rios e lagos. Nas áreas declivosas, e com solos mais rasos devem ser destinados à preservação da fauna e flora ou pastagem (cultura perene).</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J83M XXJ9B M8YR4 34YWK



Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Ponte sobre Rio perene



Rio perene



Rio perene

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-J83M-XXJ9B-M8YR4-34YWK





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Vegetação



Vegetação

Saibreira



Vegetação

Benfeitoria

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J83M XXJ9B M8YR4 34YWK





Laudo de Avaliação

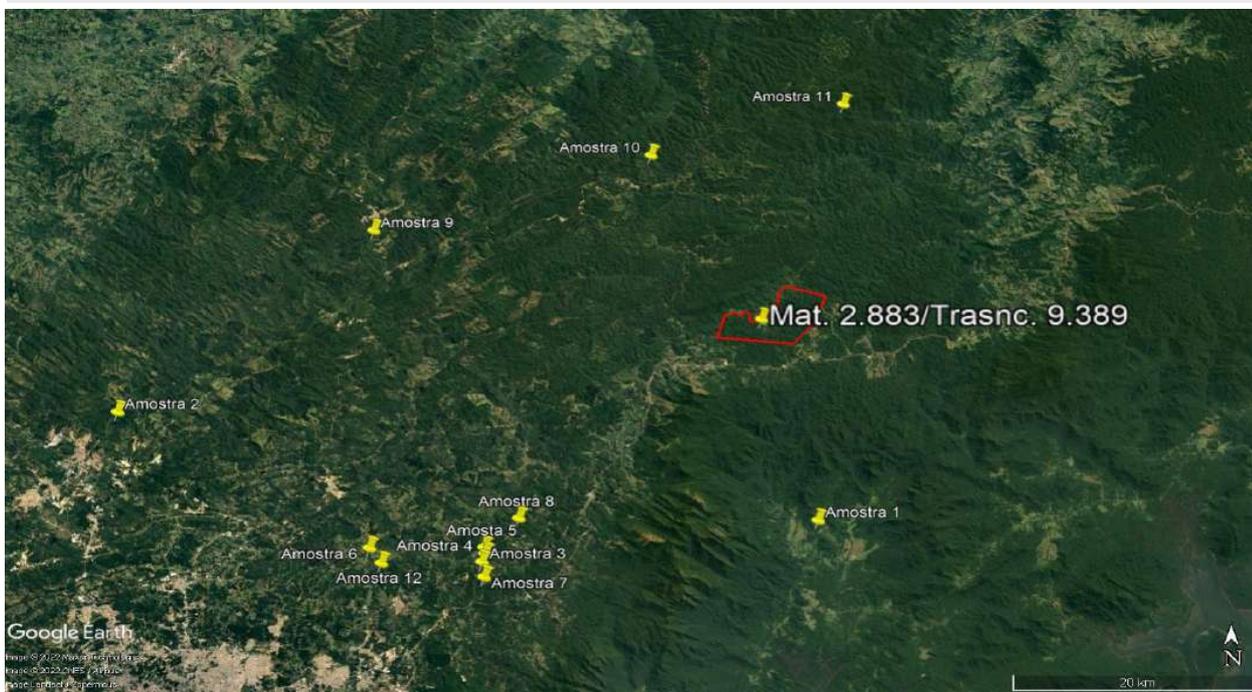
Helcio Kronberg

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: P.J83M XXJ9B M8YR4 34YWK





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

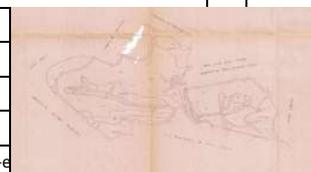
Avaliando											
Endereço:	Gleba Marcelina										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campina Grande do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	845,90		Área Construída:	-							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	N/A							
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	Casa		Contato	N/A							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	500,00	59%
IIe			IIIe,s	100,00	12%	Vie			Áterreno(ha):	845,90	100%
IIe,s			IVs	200,00	24%	VIIe,s			Índice Cálculado:	29%	
IIIs			IVe	45,90	5%	VIIe					
Observações:											



Elemento Comparativo 1											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Antonina				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	25,71		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 495.000,00							
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:	Viva Real							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,00	19%	Vw(a)			VIII	5,50	21%
IIe			IIIe,s	3,50	14%	Vie			Áterreno(ha):	25,71	100%
IIe,s			IVs	4,71	18%	VIIe,s			Índice Cálculado:	44%	
IIIs			IVe	7,00	27%	VIIe					
Observações:											



Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Rio Branco do sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	216,93		Área Construída:	0,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.518.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	24,00	11%	VIIe,s		
IIs			IIIe	15,00	7%	Vw(a)			VIII	55,00	25%
IIe			IIIe,s	57,00	26%	Vie			Áterreno(ha):	216,93	100%
IIe,s			IVs			VIIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs	50,93	23%	IVe	15,00	7%	VIIe					
Observações:											





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3														
Endereço:														
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Campina grande do sul			UF:						
Área de Terreno (ha):	1,00		Área Construída:	0,00										
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00										
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta										
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis										
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/										
Classes de Solo														
I			IIIw(a)			IVe,s						VIIe,s		
IIs			IIIe	0,30	30%	Vw(a)		VIII	0,20	20%				
IIe			IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	1,00	100%				
IIe,s	0,15	15%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	56%					
IIIs	0,35	35%	IVe			VIIe								
Observações:														

Elemento Comparativo 4														
Endereço:														
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Campina Grande do sul			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	7,26		Área Construída:	0,00										
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00										
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta										
Topografia:	Ondulado		Informante:	Zap Imoveis										
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/										
Classes de Solo														
I			IIIw(a)			IVe,s						VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII	1,50	21%				
IIe			IIIe,s	2,00	28%	Vle		Áterreno(ha):	7,26	100%				
IIe,s	1,46	20%	IVs	2,30	32%	Vle,s		Índice Cálculado:	49%					
IIIs			IVe			VIIe								
Observações:														

Elemento Comparativo 5														
Endereço:														
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Campina Grande do sul			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00										
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 330.000,00										
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta										
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis										
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/										
Classes de Solo														
I			IIIw(a)			IVe,s						VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII	0,40	20%				
IIe			IIIe,s	1,00	50%	Vle		Áterreno(ha):	2,00	100%				
IIe,s	0,35	18%	IVs	0,25	13%	Vle,s		Índice Cálculado:	50%					
IIIs			IVe			VIIe								
Observações:														





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campina Grande do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,68		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 395.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Zap imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	1,00	37%	Vw(a)			VIII	0,54 20%
IIe			IIIe,s	0,29	11%	VIe			Áterreno(ha):	2,68 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	0,85	32%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Campina Grade do sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	0,65	33%	Vw(a)			VIII	0,40 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,00 100%
IIe,s	0,35	18%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs	0,60	30%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campina Grande do sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	264,98		Área Construída:	400,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 27.000.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis						
Benfeitorias	Casa e Galpão		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	5,98	2%	Vw(a)			VIII	53,00 20%
IIe	5,00	2%	IIIe,s	35,00	13%	VIe			Áterreno(ha):	264,98 100%
IIe,s	120,00	45%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	46,00	17%	IVe			VIIe				
Observações:										





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Tunas do paraná			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	41,14		Área Construída:	90,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	4,01	10%	Vw(a)			VIII	8,23 21%
IIe			IIIe,s	2,90	7%	VIe			Áterreno(ha):	39,14 100%
IIe,s	16,00	41%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	57%
IIIs	8,00	20%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Tunas do Paraná			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	29,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 175.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	6,00 21%
IIe			IIIe,s	5,50	19%	VIe			Áterreno(ha):	29,00 100%
IIe,s			IVs	10,00	34%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	7,50	26%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Tunas do paraná			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	1000,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 6.200.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	600,00 60%
IIe			IIIe,s	125,00	13%	VIe			Áterreno(ha):	1000,00 100%
IIe,s			IVs	200,00	20%	VIe,s			Índice Cálculado:	28%
IIIs			IVe	75,00	8%	VIIe				
Observações:										





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campina grande do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,42		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
II			IIIe	0,15	6%	Vw(a)			VIII	0,50 21%
IIe	0,20	8%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,42 100%
IIe,s	0,71	29%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%
IIIs	0,86	36%	IVe			VIIe				
Observações:										

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: P483M XXJ9B M8YR4 34YWK





Laudo de Avaliação

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
4	R\$ 450.000,00	7,26	R\$ 0,00	0,90	R\$ 55.785,12	0,950	0,947	1,130	1,000	0,587	1,000	0,60	R\$ 33.327,39
8	R\$ 27.000.000,00	264,98	R\$ 212.835,20	0,90	R\$ 90.902,68	0,950	0,947	1,130	0,944	0,493	1,000	0,47	R\$ 43.053,81
9	R\$ 1.500.000,00	41,14	R\$ 34.130,88	0,90	R\$ 31.985,15	0,950	1,000	1,287	1,000	0,502	1,000	0,61	R\$ 19.614,63
12	R\$ 220.000,00	2,42	R\$ 0,00	0,90	R\$ 81.818,18	0,950	0,947	1,287	0,944	0,487	1,000	0,53	R\$ 43.586,67

Média	R\$ 65.122,78	Média	R\$ 34.895,62
Desvio	26637,28	Desvio	5775,53
Coef. de variação	0,41	Coef. de variação	0,17

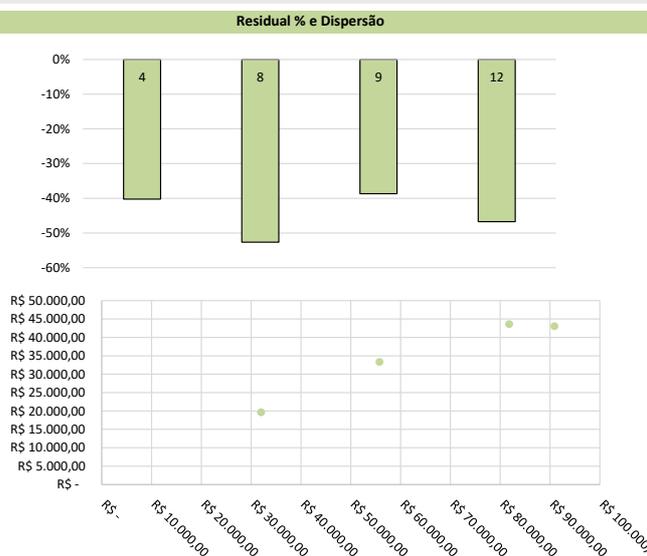
Média Saneada	R\$ 39.989,29
Limite Inferior	R\$ 24.426,94
Limite Superior	R\$ 45.364,31
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{845,90}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$39.989,29}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 33.826.939,60
------------------	-----------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	--------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	4
Número de Amostras Saneados:	3
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 24.426,94
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 34.895,62
Limite Superior (p/ha):	R\$ 45.364,31
Média Saneada (p/ha):	R\$ 39.989,29
T. de Student:	1,886
Desvio Padrão:	5775,53
Coefficiente de Variação:	0,166

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 6.287,60
Inferior (p/ha):	-21,98% R\$ 28.608,02
Superior (p/ha):	15,27% R\$ 41.183,22
Amplitude Total	37,25%



Comentários sobre o cálculo



Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS														
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	CUB/Arbitrado	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Utilização Rural	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Casa	70,00	30	Entre reparos simples e importantes	R\$ 1.500,00	40	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 52.500,00	0,314	R\$ 16.490,78

Cálculo das Benfeitorias Não Reprodutivas	R\$ 16.490,78
Custo do Frete:	R\$ 0,00
Cálculo das Benfeitorias Reprodutivas:	R\$ 0,00
Valor Totas da Benfeitorias:	R\$ 16.490,78
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 33.826.939,60
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 33.843.430,38





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00a	1 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

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 37,25%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau II
---	---

Fundamentação Quanto a Avaliação das Benefeitorias

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a Avaliação de Benefeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	2 Pontos
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	2 Pontos
3	Enquadramento quanto a Avaliação das Benefeitorias Grau II	

Descrição	Grau de Fundamentação Obtido	Valor das Benefeitorias	Participação Relativa
Benfeitorias Reprodutivas	2	R\$ 0,00	0,00
Benfeitorias Não Reprodutivas	2	R\$ 16.490,78	2,00
Grau Calculado			2,00
Grau Obtido			2,00





Laudo de Avaliação

Helcio Kronberg

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

Fundamentação Metodo Evolutivo

Tabela 9 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor da terra nua Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	1 Ponto
2	Avaliação das benfeitorias Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	2 Pontos
3	Pontos Obtidos 3	

Enquadramento do Laudo pelo Metodo Evolutivo

Tabela 10 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Pontos Mínimos Obtidos 2	1 Ponto
2	Itens obrigatórios no grau correspondente Todos, no mínimo no Grau I	2 Pontos

3	Enquadramento do Laudo Obtido Grau I	
---	---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9V7M-4QX7M-WR6CS-JK4FL>

REGISTRO DE IMÓVEIS

9.ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5.º And.
Cenp. 505-A Fone 23-9036

DR. ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA
"11"

MATRÍCULA Nº 2.883

FABRICA
Helcio Kronberg

IMÓVEL: Lote de terreno "F", da Gleba Marcelina, terreno esse rural situado em Campina Grande do Sul, desta comarca, com área de 370 ha e 1.000,00m² (trezentos e setenta hectares e hum mil metros quadrados), confrontando-se: ao NORDESTE e NORTE, pelo rio Capivari e a LESTE, por uma linha seca, confrontando com terras / dos lotes nº9 desta Gleba, a SUDOESTE, por linhas secas, confrontando com terras dos lotes "G" e nºs 12-A, 11-A, 10-A, 9-A e 8-A, desta Gleba, Inca nº 701.050.006.939.

PROPRIETARIOS: RIGOBERTO JORGE BONN, brasileiro, solteiro, pecuarista, residente e domiciliado em Aquidauana, Mato Grosso, **ABRÃO PERINI** e sua esposa MIRIAM LUCIA PERINI, **ALLA BELMIRO RIEDEL** e sua esposa RUTH MARIA RIEDEL, **MOACYR DE JESUS SILVA** e sua esposa CLARA GUILHERMINA SILVA.

REGISTRO ANTERIOR: nº 41.877, do livro 3-AD, do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição desta comarca. Curitiba, 25 de outubro de 1976. (a) *Helcio Kronberg*
OFICIAL DO REGISTRO.

R-1/2.883, Prot. nº 3.279, de 25/10/1976. **CREADOR:** BANCO DO ESTADO DO MATO GROSSO S/A. **DEVEDOR:** RIGOBERTO JORGE BONN, acima qualificado. **INTERVENIENTES ANUENTES:** ABRÃO PERINI e sua esposa MIRIAM LUCIA PERINI, ALLA BELMIRO RIEDEL e sua esposa RUTH MARIA RIEDEL e MOACYR DE JESUS SILVA e sua esposa CLARA GUILHERMINA SILVA, acima qualificados. **DATA E LUGAR DA EMISSÃO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecaria, sob nº RR-04/09/76-Pesac, emitida em data de 22 de outubro de 1976, na cidade de Aquidauana, Mato Grosso. **VALOR DO CRÉDITO DEFERIDO:** R\$ 598.000,00 (quinhentos e noventa e oito mil cruzeiros). **JUROS E COMISSÃO A PAGAR:** Os juros são devidos à taxa de 7% (sete por cento) ao ano, exigíveis em 30 de junho e 31 de dezembro no vencimento e na liquidação desta cédula, taxa essa elevável de 1% (hum por cento) ao ano em caso de mora, sendo de 8% (oito por cento) ao ano a Correção, exigível nas mesmas épocas dos juros. **DATA E PRAÇA DE PAGAMENTO:** Vencimento em 31 de julho de 1979, na cidade de Aquidauana, Estado de Mato Grosso. **BENS VINCULADOS:** EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imóvel objeto desta matrícula. **VALOR DO SEGURO DOS BENS OFERECIDOS EM GARANTIA:** Nada consta. **CONDIÇÕES:** As constantes da mencionada cédula, as quais as partes se obrigam. Distr. nº 3337, Custas: R\$ 192,00 referido e verdade e dou fé. Curitiba, 25 de outubro de 1976. (a) *Helcio Kronberg*
OFICIAL DO REGISTRO.

AV.2/2.883: - Prot. nº 18.339 de 30/3/79. Retifica-se na presente matrícula, com relação ao nº dos registros anteriores para consignar que além da transcrição nº 41.877 do livro 3-AD, da 6ª. Circunscrição, acima mencionada, inclui-se mais a transcrição sob nº 15.888 do livro 3-J, deste Cartório, -certificação esta que é feita a vista do documento que deu origem a esta matrícula e ao registro nº 1.- O referido e verdade e dou fé. Curitiba, de março de 1.979. (a) *Helcio Kronberg*
OFICIAL DO REGISTRO.

R-3/2.883. Prot. 20.101 de 23/06/1979. **TRANSMITENTES:** RIGOBERTO JORGE BONN, acima qualificado, e residente a Rua XV de Novembro, 333, - aptº 11, em Campo Grande-MS, C.I. 226.716-Pr., e CPF 005.399.299-72; **ALLA BELMIRO RIEDEL**, industrial, CI nº 195.215-Pr., CPF 008.571.739-87, e s/m RUTH MARIA RIEDEL, do lar, CI nº 311.795-Pr., brasileiros, casados, residentes nesta Capital, a R. Luiza Veronica Piccini nº 16; **ABRÃO PERINI**, alfaiate, CI nº 505.630-Pr., e CPF nº 002.500

SEGUIE NO VERSO

Matrícula nº 2003

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

9º OFÍCIO - REG. DE IMÓVEIS
Astrogildo Gobbo
Oficial
Giorgia Ferreira da Costa Gobbo de
Oliveira
Substituta
CURITIBA - PARANÁ

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:J83M XXJ9B M8YR4 34YWK



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9V7M-4QX7M-WR6CS-JK4FL>

CONTINUAÇÃO

589-87 e s/m MIRIAM LUCIA PERINI, do lar, CI nº 736.981-Pr., Brasileira, residente nesta Capital, a Rua Lucio Pereira, nº 29, Boa-cheri; MOACIR DE JESUS SILVA, funcionário federal, CI nº 162.533-Pr., e CPF nº 169.938.609-04, e s/m CLARA GUILHERMINA SILVA, professora, CI nº 442.727-Pr., aqui residente na Rua Lucio Pereira, nº 30, todos brasileiros. **ADQUIRENTE: RIGODANZO ENGENHARIA TRANSPORTES - INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta capital, a Rua Francisco Darosso, 255, inscrita no CGC - sob nº 76.689.322/0001-51. **COMPRA E VENDA:** Escritura Publica lavrada as fls 13, de La 271, nas notas do Tabelião Distrital do Cajuru, desta Capital, em data de 31 de maio de 1979. **VALOR:** Cr\$ 1.226.440,00 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e cruzzeiros). **CONDICÕES:** A outorgada obriga-se a permitir uma passagem através do imóvel objeto desta, para as glebas 193 e 176, no lugar denominado Ribeirão Alegre, contíguo a este imóvel; b) A compradora declara ainda ter conhecimento da hipoteca que grava o imóvel objeto desta, qual seja, a cedula rural pignoratícia que tem como credor o Banco do Estado do Mato Grosso S/A, reg. sob nº R-1/2883 deste Ofício obrigando-se a mesma outorgada a quitar integralmente aquela dívida, na forma constante do contrato respectivo. **TIT. 1876315-9. INCRA nº 761.950.006.939-3, área total 845,9 área explorada 155,9; área explorável 655,9; módulo 11,3; nº de módulos 58,22; fração mínima de parcelamento 1,1; FUNARPEN. Custas Cr\$ 230,68 s/A. Custas Cr\$ A. 482,00. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 22 de junho de 1979. (a) _____**

AV.4/02.883. Prot.30.875 de 2.10.80. De conformidade com documentação comprobatória que fica arquivada neste Ofício, averba-se na presente matrícula o cancelamento da hipoteca constante do registro nº 01, nesta matrícula. Custas: Cr\$ 230,68. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de outubro de 1980. (a) _____

AV-5/2.883.- Prot.81.406 de 18/8/87. De conformidade com Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, datado de 04 de Agosto de 1987, do qual uma via fica arquivado neste ofício; declara perante autoridade florestal que também este Termo assina, tendo em vista o que dispõe o Artigo 53, Alínea IV da Instrução Normativa nº001/80 de 11/4/80, em atendimento ao que determina a Lei 4.771/65 (Código Florestal) em seus artigos 16 e 44, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 124,02 hectares, não inferior a 33,50% do total da propriedade compreendida nos limites acima indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. O atual proprietário, com promete-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Custas. CZ\$53,00. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de Agosto de 1987. _____

AV.6/2.883.- Protocolizado sob nº 187.232 em 20/05/2008.- Nos termos do Ofício nº 1345/2008 expedido pelo Dr. Naor Ribeiro de Macedo Neto, MM. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível desta Capital em data de 15/05/2008, nos autos de DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE sob nº 1077/2000 em que é requerente FRIDALINA MILOCA DRESCH RIGODANZO e requeridos ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO e outros, o qual fica arquivado, averba-se a existência da referida Ação, até ulterior deliberação.- Custas R\$ 6,30=(60VRC).- Seló: R\$2,00.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 20 de Maio de 2008.- (a) _____ Registrador.- jcs

REGISTRO DE IMÓVEIS
9ª CIRCUNSCRIÇÃO – FONE: 3233-6168
ED. ASA – 5º Andar – Sala 505-A – Curitiba – Paraná
Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
DOU FÉ.
Curitiba, 17 de maio de 2022
Prot. 453.485

CERTIFICO que o imóvel acima descrito não mais está subordinado a delimitação territorial deste 9º Serviço de Registro de Imóveis desde **Setembro de 1984**, quando passou a delimitação territorial do Serviço Registral da Comarca de Piraquara-PR. Assim, para efeitos de disponibilidade a parte interessada deverá efetivar buscas no cartório atualmente competente

F U N A R P E N

SELO DIGITAL
F400V. 7zqPZ. 0vha2-88Jvu. 13shA
<https://selo.funarpen.com.br>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.064-8 e o código de verificação do documento: 221612649
Consulta disponível por 30 dias.

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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:J83M XXJ9B M8YR4 34YWK



Valide aqui
a certidão.



República Federativa do Brasil
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 9ª CIRCUNSCRIÇÃO
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA
Rua Voluntários da Pátria, 475 - Fone 3233-6168
Ed. ASA 5º Andar - Sala 505 A

OFICIAL TITULAR

Astrogildo Gobbo

CPF 002307909-68

SUBSTITUTAS

Vera Maria da C. Gobbo

Giorgia Ferreira da C. Gobbo de Oliveira

CERTIDÃO

TR.Nº 9.389

CERTIFICO a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros existentes neste Cartório, deles constam que sob nº 9.389 do Lº 3-F de transcrição das transmissões, a meu cargo, foi efetuada a transcrição do teor seguinte: **CIRCUNSCRIÇÃO:** Curitiba.- **SITUAÇÃO:** Campina Grande do Sul.- **CARACTERÍSTICOS:** imóvel situado no município de Campina Grande do Sul, neste estado, consistente do lote "G", da Gleba Marcelina com a área de 4.758.000,00 metros quadrados, limitando a leste por linhas secas, com terras dos lotes nºs 9 e 7, desta gleba, ao sul, por linhas secas, confrontando com terras dos lotes E, D, C, e B, da mesma gleba; a oeste limita por uma linha seca, com terras do lote nº 7-A a Noroeste por linhas secas, confronta com terras dos lotes nºs 8-A, 9-A, 10-A, 11-A, 12-A e F da mesma gleba.- **REGISTRO ANTERIOR:** nº 41.878 do Lº 3-AD do 6º Ofício.- **ADQUIRENTE:** RIGODANZO – ENGENHARIA, TRANSPORTE, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no C.G.C. nº 76.689.322/001.- **TRANSMITENTES:** RUTH MARIA RIEDEL e seu marido ALLA BELMIRO RIEDEL, ela do lar, ele do comércio CPF nº 008.571.739; CLARA GUILHERMINA SILVA, do lar e seu marido MOACYR DE JESUS SILVA, funcionário Federal CPF nº 109.938.009; e MIRIAN LUCIA PERINI, do lar e seu marido ABRAÃO PERINI, alfaiate, CPF nº 002.500.589, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta capital.- **TÍTULO:** Compra e venda.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada aos 26 de novembro de 1.973, pelo Tabelião distrital do Cajuru.- **VALOR:** CR\$-200.000,00 (duzentos mil cruzeiros).- **CONDIÇÕES:** Não há.- O imóvel acha-se cadastrado no INCRA sob nº 52-04-003-02315, área total 845,9 área explorável 755,9 módulo 49, nº de módulos 15,43, fração mínima de parcelamento 54,8.- **T.I.T.** nº 2597; Dist. nº 2.597.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 29 de novembro de 1.973.-(a) **ASTROGILDO GOBBO** . Oficial do Registro.-

CERTIFICO mais que à margem do registro a que se refere a presente certidão consta referência a **averbação nº 8.331** datada em 20/05/2008 do teor seguinte: De conformidade com o Ofício nº 1345/2008 expedido pelo Dr. Naor Ribeiro de Macedo Neto, MM. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível, desta capital em data de 15/05/2008, nos Autos de DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE sob nº 1077/2000 em quem é requerente FRIDALINA MILOCA DRESCH RIGODANZO e requeridos

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVPPL-SC74X-YXMT7-NUZVG>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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-J83M XXJ9B M8YR4 34YYWK





Valide aqui
a certidão.



República Federativa do Brasil
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 9ª CIRCUNSCRIÇÃO
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA
Rua Voluntários da Pátria, 475 - Fone 3233-6168
Ed. ASA 5º Andar - Sala 505 A

OFICIAL TITULAR

Astrogildo Gobbo

CPF 002307909-68

SUBSTITUTAS

Vera Maria da C. Gobbo

Giorgia Ferreira da C. Gobbo de Oliveira

ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO e outros, o qual fica arquivado nesta
Serventia, averba-se a Existência da Ação até ulterior deliberação.-

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO – FONE: 3233-6168
ED. ASA – 5º Andar – Sala 505-A – Curitiba –
Paraná

Certifico e dou fé que a presente certidão foi
extraída sob a forma de documento eletrônico
mediante processo de certificação digital
disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da
Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto
de 2001.- DOU FÉ.
Curitiba, 18 de maio de 2022
Prot. 453.531

Emolumentos: R\$ 34,24

Buscas: R\$ 3,69

Selo: R\$ 5,95

ISS: R\$ 1,52

FUNDEP: R\$ 1,90

Funrejus: R\$ 9,48

Prot. 453.531

sr

FUNARPEN



SELO DIGITAL
F400V. 7zqPZ. 0vs
a2-88rLn. I3shh

<https://selo.funarpen.com.br>

CERTIFICO que o imóvel acima descrito
não mais está subordinado a
delimitação territorial deste 9º Serviço
de Registro de Imóveis desde **Setembro**
de 1984, quando passou a delimitação
territorial do Serviço Registral da
Comarca de **Piraquara-PR**. Assim, para
efeitos de disponibilidade a parte
interessada deverá efetivar buscas no
cartório atualmente competente.-

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVPPL-SC74X-YXMT7-NUZVG>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.064-8
e o código de verificação do documento: 221613153
Consulta disponível por 30 dias.

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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:J83M XXJ9B M8YR4 34YYWK





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.360 - 07/2022

DIREITOS DE POSSE SOBRE 72,6 HECTARES, LOCALIZADO
NO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL/PR

AUTOS: 0002556-54.2000.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	14
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	16
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	18
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	19
10	ENCERRAMENTO	19

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: Direitos de Posse sobre uma área de 72,6 hectares, sem benfeitorias, localizada no município e Rio Branco do Sul/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.500.000,00

(Um milhão e quinhentos 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, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural, de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Rio Branco do Sul/PR.

A visita foi realizada no dia 19/07/2022, conforme agendado nos Autos. Entretanto, não foi possível a entrada do avaliador no imóvel, visto que este se encontrava trancado.

Desta forma, neste laudo de avaliação, não serão consideradas possíveis benfeitorias existentes, somente será valorado o preço da Terra Nua.





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 apartaria 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, sem benfeitorias.





3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, localizado no município de Rio Branco do Sul/PR.

Escritura Pública do Cartório do Cajuru – Curitiba/PR

Localização: Latitude: 25° 8'41.90"S/ Longitude: 49°20'12.32"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras - MRT 4-Litoral / Metropolitano está localizada no litoral do Paraná, na Serra Geral e no Primeiro Planalto Paranaense e contempla 25 municípios.

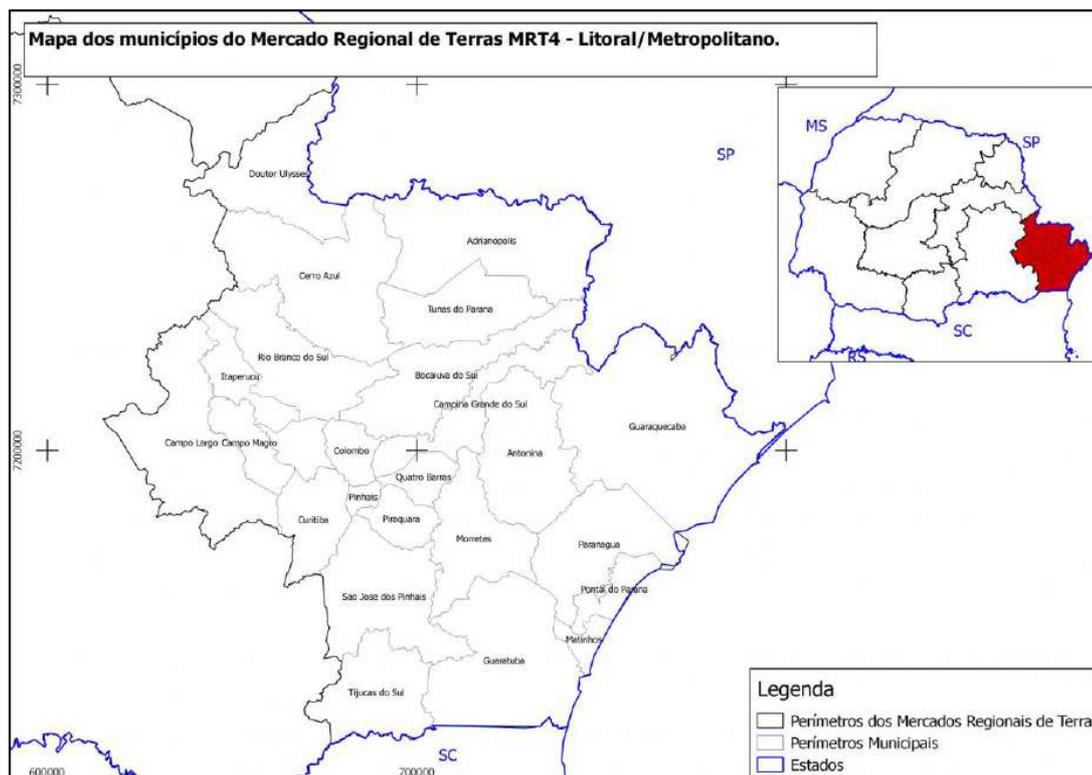
Este Mercado Regional se caracteriza pela grande urbanização, próximo de Curitiba e no litoral do Paraná. No entanto, é um Mercado Regional com grandes diferenças, com municípios com áreas urbanas contínuas a Curitiba, mas com área rural bem característica e pouco urbanizada, como exemplo Araucária, São José dos Pinhais, Almirante Tamandaré. Outros municípios nem o centro urbano são contínuos com Curitiba, com seus núcleos urbanos sedes dos municípios afastados, sendo a maioria dos demais. Obviamente que a dinâmica econômica e social tem uma relação muito grande com a região metropolitana devido a sua proximidade geográfica. Os municípios deste MRT se caracterizam pela quantidade populacional em comparação com o restante do Estado, inclusive com os ganhos populacionais que acontece ano a ano. Além dos termos populacionais, este apresenta uma grande concentração da dinâmica socioeconômica do Estado, com a Região Metropolitana de Curitiba concentrando 1/3 do volume de empregos gerados no Estado.

A agropecuária da mesorregião metropolitana tem como característica uma produção mais voltada para o abastecimento da região, onde está com maior parcela da população do Estado. Entre os produtos, além dos hortifrutigranjeiros de maneira geral, embora com oscilação na produção no decorrer dos anos, merece destaque para a produção de banana, cebola, feijão, milho, mandioca, batata-inglesa. Outros produtos que registraram evolução desde os anos de 1990, apesar de pequena a produção, merece destaque para a erva-mate, a soja e a melancia. Na pecuária, apesar das oscilações no decorrer dos anos, merece destaque para aves. Informações para 2003 (Emater-PR) confirmam a importância da produção de hortifruticultura na região, responsável por 31% do VBP (Valor Bruto da Produção) vegetal. A exploração da madeira é outra atividade muito praticada, especialmente nos municípios da porção em





direção ao Estado de São Paulo, cujo relevo acidentado impede a exploração de outras atividades agrícolas mais intensivas.



Fonte: INCRA

4.2 Topografia

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

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





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

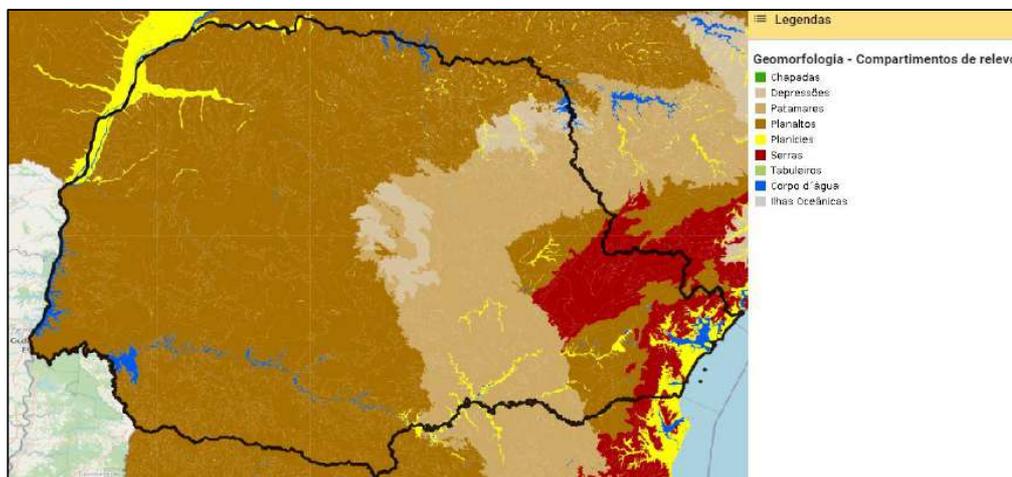
3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

1º Planalto

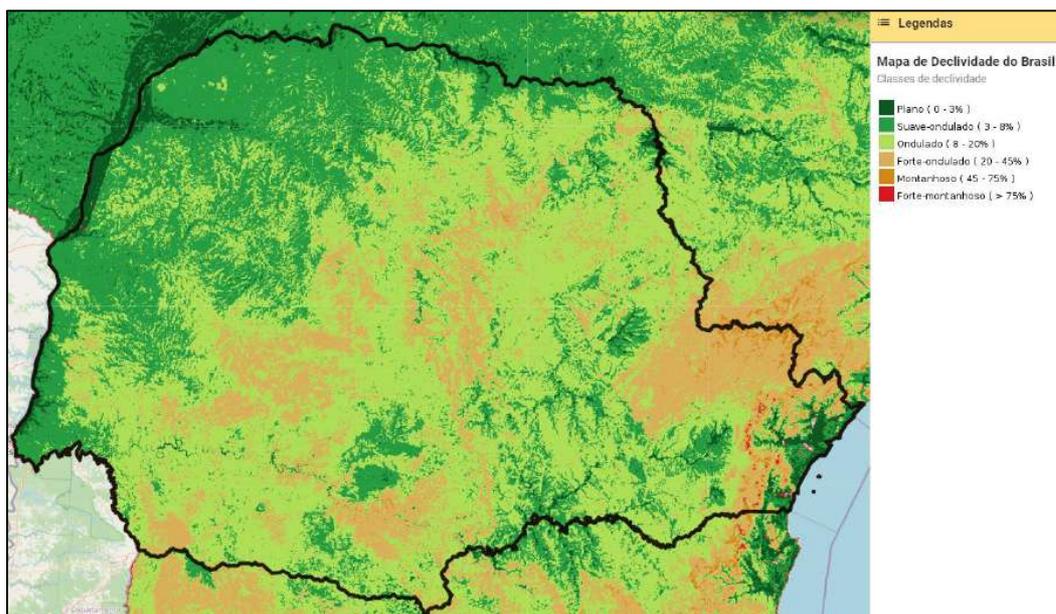
O Primeiro Planalto Paranaense estende-se desde a região de Jaguariaíva, Tibagi e Purunã, nos sopés da escarpada Serra do Purunã, constituída de estratos horizontais devonianos, até a vertente leste da Serra do Mar. Ao norte comparecem as rochas do Grupo Açungui, onde a drenagem da bacia do rio Ribeira produziu uma intensa dissecação, modelando um relevo montanhoso, com altitudes variando entre 400 e 1200 metros, sustentado por rochas metamórficas de baixo grau do Grupo Açungui, metavulcânicas do Grupo Castro, intrusões graníticas e diques de diabásio.

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





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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio

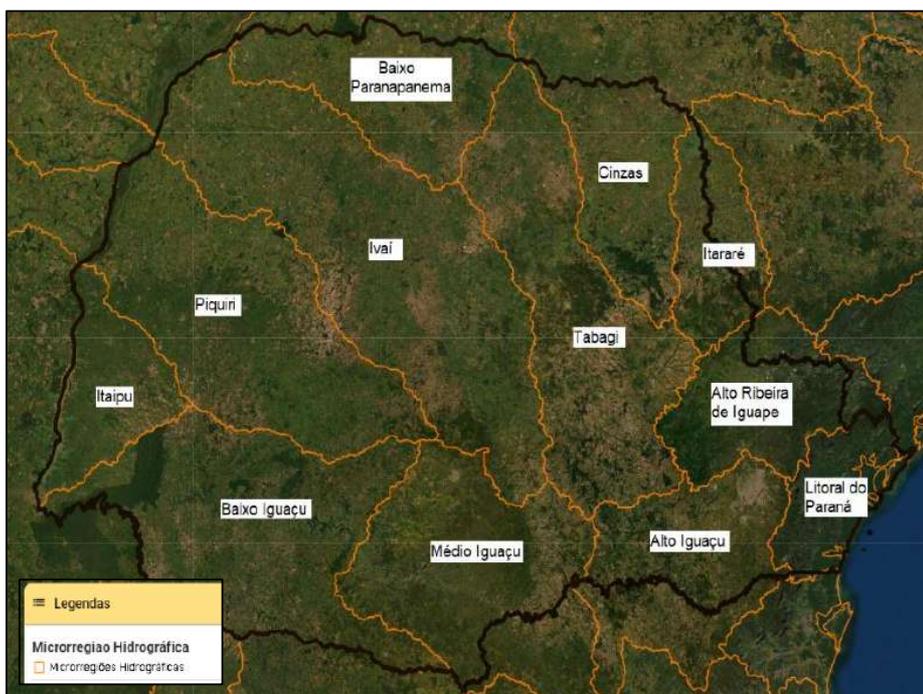




Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

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

A respeito das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu, Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguape e Litoral do Paraná*), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto Ribeira de Iguape, a qual está caracterizado abaixo:



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





RIO RIBEIRA

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

4.4 Clima

O clima do Estado do Paraná se apresenta como um dos melhores do país. Motivo pelo qual inúmeras correntes imigratórias e migratórias preferiram seu território. As temperaturas mais elevadas são encontradas na região norte, oeste, litoral e no vale do Rio Ribeira. As mais baixas coincidem com as regiões mais elevadas, onde são encontradas as linhas isotérmicas das mais baixas do país.

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

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

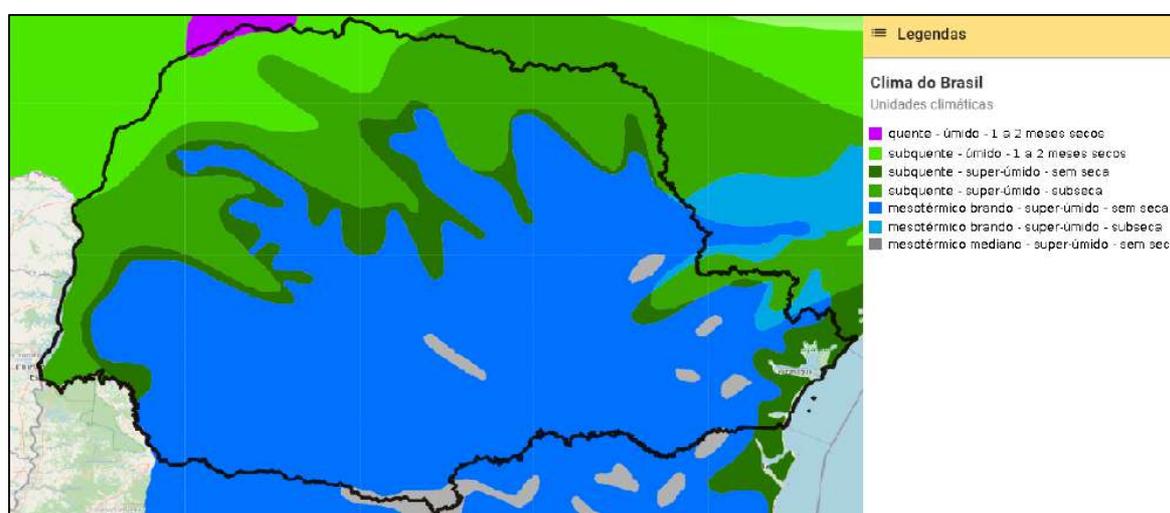
Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C e a do mês mais frio é superior a 18°C. Encontra-se no litoral e no leste da Serra do Mar.

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





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



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

4.5 Vegetação

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



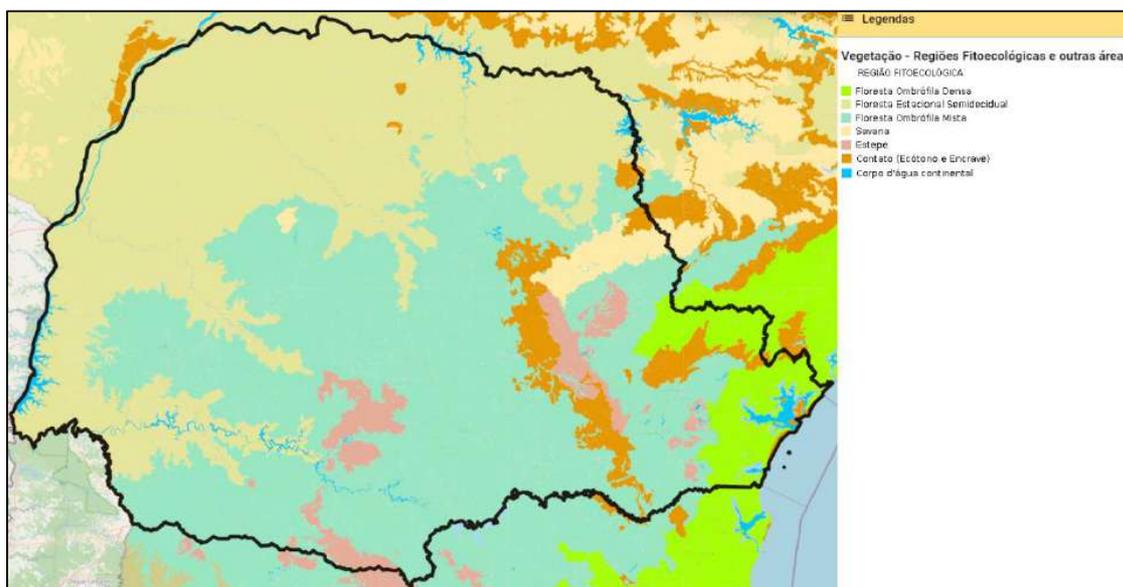


MATA ATLÂNTICA

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

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

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



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições 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 certidão, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Direitos de Posse do imóvel constituído pelo terreno de cultura com área de vinte e oito alqueires situado nu lugar denominado Pilãozinho, no distrito de Rio Branco do Sul, neste Estado há mais de trinta anos, terreno esse que os outorgantes houveram na forma da referida escritura, outorgada pela Companhia de Cimento Portland Rio Branco, que por sua vez houve por escritura pública lavrada nas Notas do tabelião e oficial do Registro de Óbitos, casamentos e Nascimentos. ... Ainda, também, ocupam por tempo idêntico do terreno acima mencionado, uma área de terreno de dois alqueires, mais ou menos situado, também no lugar denominado Pilãozinho, e Cuiapé, no distrito de Rio Branco do Sul.”

6.2 Situação

De acordo com o constatado na visita técnica, o imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não existe uma delimitação física do perímetro do imóvel.

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 e Capacidade de Uso da Terra

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 (1), 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 TOTAL DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 1.497.256,23 (Um milhão, quatrocentos e noventa e sete mil, duzentos e cinquenta e seis reais e vinte e três centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos 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 julho de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante: - Data da Solicitação: -
Proprietário: **Rigodanzo Engenharia Transporte, industria e Comércio** Data da Vistoria: **19/07/2022**
Endereço: **PR-092** Data do Laudo: **20/07/2022**
Complemento: **Lugar Tatuquara** Matrícula: **Certidão**
Bairro: **Zona rural** Objetivo: **Determinação de Valor de Mercado**
Cidade: **Rio Branco do Sul** UF: **PR** CEP: - Finalidade: **Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 72,60 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 14,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 72,60 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 14,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: **Moderadamente Ondulado** Cons. Do Solo: **Argilossolo**
Drenagem: **Regular** Estradas Internas: **Servidões**
Textura: **Argilosa** Melhoramentos: -
Util. Economica: **Reflorestamento** Profundidade: **Moderada**
Aproveitamento: **Moderado** Pedregosidade: **Baixa**
Pot. Produtivo: **Moderado** Erosão: **Propensão média**
Benefeitorias: **Nenhuma** Precipitação: **1059,4mm/ano**
Altitude: **930m**

Valor de Mercado

R\$ 1.497.256,23

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E NOVENTA E SETE MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-
-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel está localizado ao Norte da cidade de Rio Branco do Sul/PR, com acesso pela PR-092.</p>	
<p>Coordenadas</p> <p>Latitude: 25° 8'44.76"S</p> <p>Longitude: 49°20'14.48"O</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Direitos de Posse do imóvel constituído pelo terreno de cultura com área de vinte e oito alqueires situado nu lugar denominado Pilãozinho, no distrito de Rio Branco do Sul, neste Estado há mais de trinta anos, terreno esse que os outorgantes houveram na forma da referida escritura, outorgada pela Companhia de Cimento Portland Rio Branco, que por sua vez houve por escritura pública lavrada nas Notas do tabelião e oficial do Registro de Óbitos, casamentos e Nascimentos. ... Ainda, também, ocupam por tempo idêntico do terreno acima mencionado, uma área de terreno de dois alqueires, mais ou menos situado, também no lugar denominado Pilãozinho, e Cuiapé, no distrito de Rio Branco do Sul.”</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Argissolos apresentam acúmulo de argila no horizonte B, ou seja, o horizonte mais superficial do solo (horizonte A) possui mais areia que o horizonte subsuperficial (horizonte B). Além disso, apresentam reduzida capacidade de reter nutrientes para as plantas no horizonte A. São predominantes em 15,5% do território paranaense, desde o litoral até o noroeste. Contudo, são escassos nas regiões de rochas basálticas (norte, oeste e sudoeste do estado). Normalmente ocupam relevos moderadamente declivosos. Dependendo da rocha de origem, podem ser férteis ou pobres quimicamente.</p>	

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-UXKZ P8RWQ ACDRD P8KKK



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Entrada do imóvel

Entrada do Imóvel



vegetação

Vegetação



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel

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-JXKZ P8RWQ ACDRD P8KKK





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

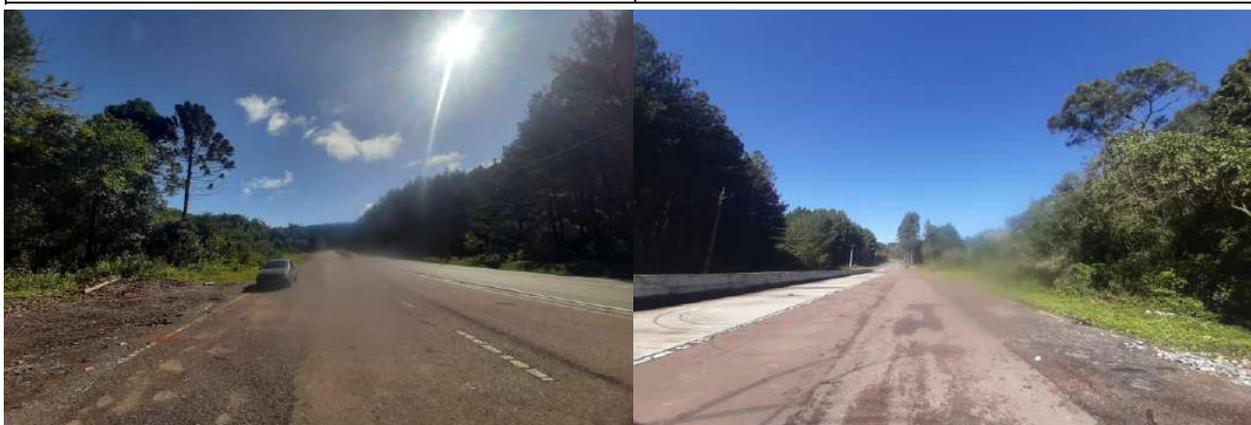
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Servidões

Acesso imóvel



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel

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:JXKZ P8RWQ ACDRD P8KKK





Memorial de Cálculo

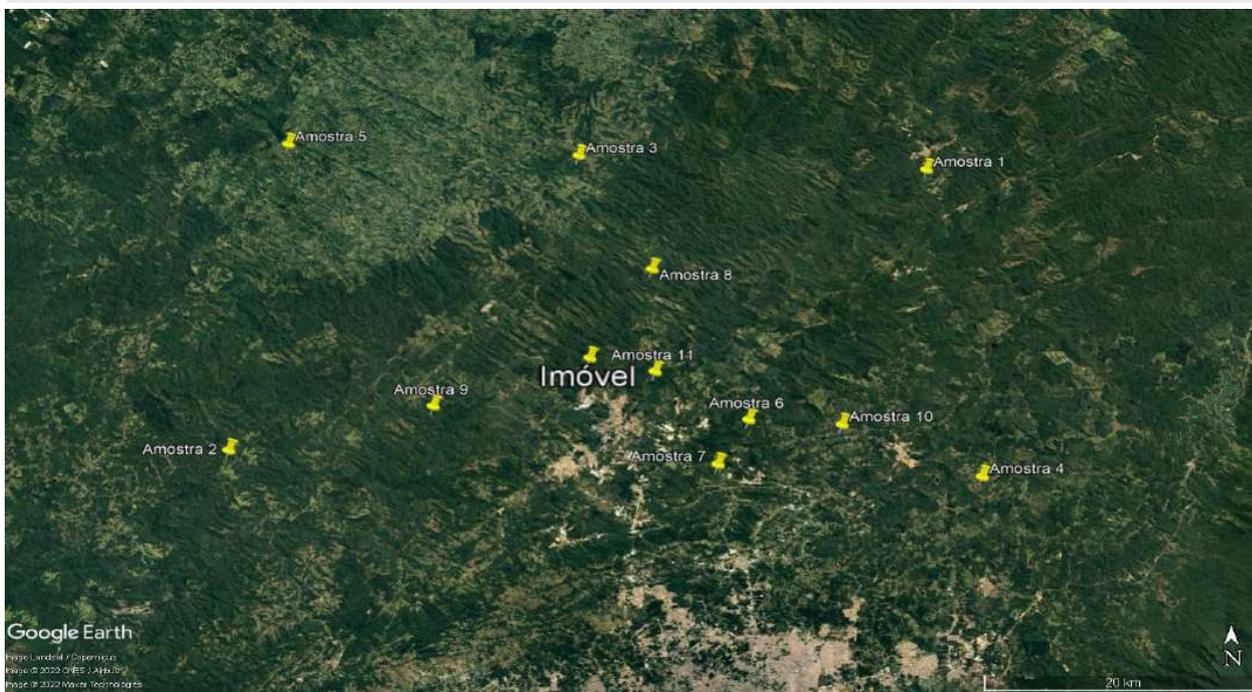
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXKZ P8RWQ ACDRD P8KKK





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																						
Endereço:	PR-092																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Rio Branco do Sul			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	72,60		Área Construída:	-																		
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	5,73	8%	Vw(a)			VIII	15,00	21%
											IIe			IIIe,s	16,50	23%	VIe			Áterreno(ha):	72,60	100%
											IIe,s			IVs	5,87	8%	VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
											IIIs	22,00	30%	IVe	7,50	10%	VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Tunas do Paraná			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	41,14		Área Construída:	90,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb																		
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	8,23	20%
											IIe			IIIe,s	16,00	39%	VIe			Áterreno(ha):	41,14	100%
											IIe,s	2,90	7%	IVs	14,01	34%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
											IIIs			IVe			VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo largo			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	593,50		Área Construída:	400,00																		
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 7.350.000,00																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb																		
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	200,00	34%
											IIe			IIIe,s	200,00	34%	VIe			Áterreno(ha):	593,50	100%
											IIe,s			IVs	120,00	20%	VIe,s			Índice Cálculado:	39%	
											IIIs			IVe	73,50	12%	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:	Cerro azul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	55,00		Área Construída:	300,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		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	
IIs			IIIe	20,00	36%	Vw(a)			VIII	11,00 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	55,00 100%
IIe,s	5,50	10%	IVs	10,00	18%	VIe,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs	8,50	15%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Ruural			Cidade:	Bocaiuva do sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	77,44		Área Construída:	200,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 9.600.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	16,00 21%
IIe	35,00	45%	IIIe,s	5,00	6%	VIe			Áterreno(ha):	77,44 100%
IIe,s	6,44	8%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%
IIIs	15,00	19%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Rio Branco do sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	861,52		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 15.000.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	280,00	24%	Vw(a)			VIII	260,00 22%
IIe			IIIe,s	100,00	9%	VIe			Áterreno(ha):	1161,52 100%
IIe,s	300,00	26%	IVs	71,52	6%	VIe,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	150,00	13%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Rio Branco do sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	86,23		Área Construída:	80,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.800.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	12,00	14%	Vw(a)			VIII	18,00 21%
IIe	8,23	10%	IIIe,s	10,00	12%	VIe			Áterreno(ha):	86,23 100%
IIe,s	10,00	12%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	28,00	32%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Rio Branco do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	6,07		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 290.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,21 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	6,07 100%
IIe,s	1,06	17%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	3,80	63%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Rio Branco do sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	79,70		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.156.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	23,00	29%	Vw(a)			VIII	16,00 20%
IIe			IIIe,s	15,00	19%	VIe			Áterreno(ha):	79,70 100%
IIe,s			IVs	25,70	32%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Rio Branco do sul			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		895,40		Área Construída:		100,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 12.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Tixuz					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://br.tixuz.com/im%c3%b3veis/vend					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	180,00 20%	
IIe			IIIe,s	100,00	11%	Vle	150,00	17%	Áterreno(ha):	895,40 100%	
IIe,s	15,40	2%	IVs	150,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	40%	
IIIs			IVe	300,00	34%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Bocaiuva do sul			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		0,65		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 70.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Tixuz					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://br.tixuz.com/im%c3%b3veis/vend					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,13 20%	
IIe			IIIe,s	0,32	49%	Vle			Áterreno(ha):	0,65 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	51%	
IIIs	0,20	31%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Rio Branco do sul			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		216,93		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.518.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	40,00	19%	Vw(a)			VIII	45,00 21%	
IIe			IIIe,s	57,00	27%	Vle			Áterreno(ha):	213,93 100%	
IIe,s	21,00	10%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	50,93	24%	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:JXKZ P8RWQ ACDRD P8KKK





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	
2	R\$ 7.350.000,00	593,50	R\$ 118.398,00	0,90	R\$ 10.946,25	1,053	1,250	0,990	1,000	1,267	1,000	1,65	R\$ 18.071,28
3	R\$ 2.000.000,00	55,00	R\$ 88.798,50	0,90	R\$ 31.112,75	1,000	1,053	0,990	0,944	0,966	1,000	0,95	R\$ 29.573,16
6	R\$ 3.800.000,00	86,23	R\$ 43.481,40	0,90	R\$ 39.158,32	1,000	1,111	0,870	0,944	0,889	1,000	0,81	R\$ 31.764,39
7	R\$ 290.000,00	6,07	R\$ 0,00	0,90	R\$ 43.016,78	1,000	1,053	0,870	0,944	0,855	1,000	0,74	R\$ 31.805,54
8	R\$ 1.156.000,00	79,70	R\$ 0,00	0,90	R\$ 13.053,95	1,000	1,250	1,000	1,000	1,066	1,000	1,33	R\$ 17.391,21
9	R\$ 12.000.000,00	895,40	R\$ 27.626,20	0,90	R\$ 12.030,79	1,053	1,111	0,990	1,000	1,253	1,000	1,45	R\$ 17.457,81

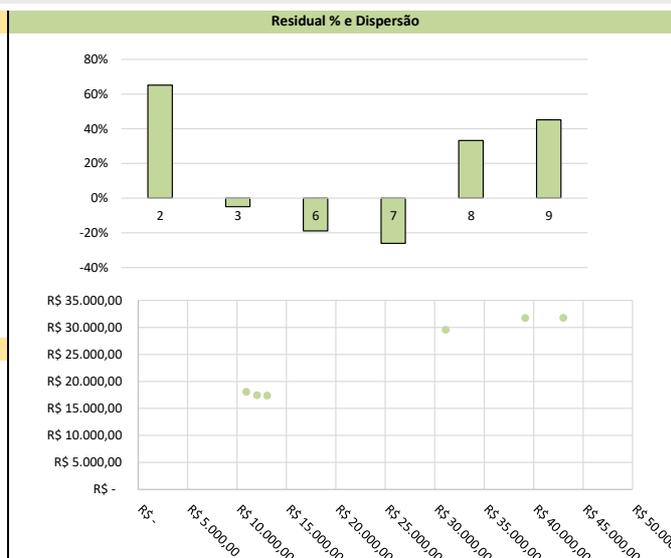
Média	R\$ 24.886,48	Média	R\$ 24.343,90
Desvio	14633,98	Desvio	5974,38
Coef. de variação	0,59	Coef. de variação	0,25

Média Saneada	R\$ 20.623,36
Limite Inferior	R\$ 17.040,73
Limite Superior	R\$ 31.647,07
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.497.256,23
	72,60		R\$20.623,36		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 17.040,73
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 24.343,90
Limite Superior (p/ha):	R\$ 31.647,07
Média Saneada (p/ha):	R\$ 20.623,36
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	5974,38
Coefficiente de Variação:	0,245



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 4.892,25
Inferior (p/ha):	-25,15% R\$ 19.451,64
Superior (p/ha):	16,73% R\$ 29.236,15
Amplitude Total	41,88%

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 41,88%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau I
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Ernst West
Cybele F. de Souza
e da Silva Bonetti
e da Silva Bonetti



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO CAJURU

João Geraldo Lazzarotto

TABELIÃO

2597
MF
Escrituras Substituídas
Célia de Fátima Sikorski
Giselda Bertelli Machado
Inês Balan Jorge
Maria Leoni Martins

CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido de parte interessada que revendo os livros existentes neste Ofício, deles no de número 117-N, às folhas 189, encontrei lavrado o seguinte teor:

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS DE POSSE QUE ENTRE SI FAZEM: FRANCISCO JOSÉ DRESCH E SUA MULHER EM FAVOR DE RIGODANZO - ENGENHARIAS TRANSPORTE, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, NA FORMA ABAIXO:

Saibam quantos esta virem, que aos doze dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e setenta e três, neste a Distrito do Cajuru, Comarca de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, em Cartório, perante mim, Oficial Maior, compareceram partes entre si justas, contratadas a saber: de um lado, como outorgantes cedentes **FRANCISCO JOSÉ DRESCH**, do comércio e sua mulher, **IGNEZ BROCK DRESCH**, do lar, brasileiros, casados, domiciliados e residentes nesta Capital, sendo ele portador da C.I. 215.105/RS e do CPF 000.949.519, e, de outro lado como outorgada cessionária a firma **RIGODANZO - ENGENHARIA, TRANSPORTE, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Francisco Derosso, n° 255, inscrita no CGC sob n° 76.689.322/001 - ICM - A10121054-D, neste ato representada pelo seu sócio sr. Arly Iva Rigodanzo, brasileiro, casado, do comércio, aqui residente. Os presentes reconhecidos como os próprios de mim, Oficial Maior, do Tabelião que esta subscreve e das testemunhas no fim desta nomeadas e assinadas, do que dou fé, perante às quais, pelos outorgantes cedentes me foi dito, que por Escritura Pública de Cessão de Direitos e Posse, lavrada no 2° Tabelionato desta Capital, às fls. 170, do livro n° 757, em data de 27/11/1972, a qual será levada a Registro juntamente a presente, tornaram-se detentores dos Direitos de Posse do imóvel constituído pelo terreno de cultura com a área de vinte e oito (28) alqueires situado no lugar denominado **Filãozinho**, no Distrito de Rio Branco do Sul, neste Estado, há mais de trinta (30) anos, terreno esse que os Outorgantes houveram na forma da referida escritura, outorgada pela Companhia de Cimento Portland Rio Branco, que por sua vez houve por escritura pública lavrada nas Notas do Tabelião e Oficial do Registro de Óbitos, Casamentos e Nascimentos de Rio Branco do Sul, neste Estado, às fls. 183 à 185v°, do livro 76, em data de 10/10/1961, outorgada por Manoel Matozo de Barros, Silvino Matozo de Barros, Damazio Matozo de Barros e outros (ainda não registrada), e que por sua vez houveram por consentimento verbal de ocupação do falecido Emanuel Schaffer, antigo proprietário e que atualmente constitui parte do imóvel que a Companhia de Cimento Portland Rio Branco adquiriu de Sebastião Braganholo e sua mulher e Marcos Schaffer e outros, conforme consta das respectivas escrituras legalmente transcritas sob n.ºs. 3044, 30746, do livro 3-H e 3-I, respectivamente do Cartório da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis, desta Comarca, e ainda, também, ocupam por tempo idêntico do terreno acima mencionado, uma **área de terreno de dois alqueires**, mais ou menos, situado, também no lugar, denominado **Filãozinho**, e Cuipe, no Distrito de Rio Branco do Sul, que possuem por direito de posse mansa e pacífica pelo tempo de mais de trinta anos, já acima mencionado, cujo terreno acha-se atualmente utilizado pelo serviço de Cabo aéreo e linha de alta tensão, que conduz força as jazidas de calcário da fábrica de cimento à localidade de Carriola, e de propriedade da Cia. de Cimento Portland Rio Branco. Que assim sendo, vinham eles Cedentes pela presentes escritura e na melhor forma de direito cederem e transferirem referidos direitos à ora Outorgada Cessionária Rigodanzo - Engenharia, Transporte, Indústria e Comércio Ltda., como por bem desta escritura e na melhor forma de direito cedido e transferido tem, pelo preço certo e ajustado





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.365 - 07/2022

PARTE IDEAL DE 20.880M² DE UMA ÁREA DE 429.550M² COM
BENFEITORIA

AUTOS: 0002556-54.2000.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte ideal de 20.880m² de uma área de 429.550m² com uma área construída de aproximadamente 3.000m². Situada na Rodovia BR 116 25405, Tatuquara, Curitiba/PR. Mat. 158.892.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.888.000,00

(Oito milhões, oitocentos e oitenta e oito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Curitiba.

Vale ressaltar que no dia 21/07/2022 o avaliador se dirigiu ao imóvel avaliado.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.





O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Parte ideal de 20.880m² de uma área de 429.550m² com uma área construída de aproximadamente 3.000m². Situada na Rodovia BR 116 25405, Tatuquara, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: N^o 158.892 – 8^a Circunscrição

Indicação Fiscal: 85.507.098

Inscrição Imobiliária: 74.2.0003.0176.00-2

Localização: Latitude: 25°34'25.36"S / Longitude: 49°18'38.49"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

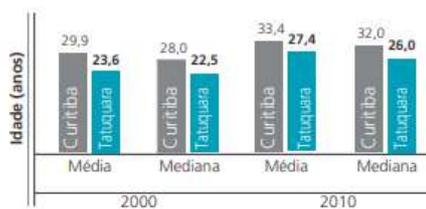
DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
 Nota: Idade média e mediana obtidas através dos censos Demográficos realizados pelo IBGE - 2000

População por cor



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados





Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

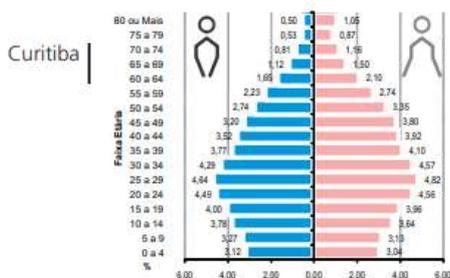
Localidade	População Dependente		Total	População em Idade Ativa		Razão de Dependência		Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais		15 a 64 anos	Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Tatuquara	15.086	1.540	16.626	36.154	41,73	4,26	45,99	10,21

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).

Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Áreas de ocupação irregular

Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Tatuquara	10	2170	8355	10	2587	9960	13

Fonte: CENSAER e IPPUC 2000, 2005 e 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Domicílios² segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados





Déficit habitacional³

Curitiba | 5,34%

Tatuquara | 7,43%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010 (Microdados) e FASE, IPPUC, IBARDES, PUCMNÁS - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

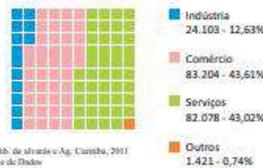
Infraestrutura		Curitiba	Tatuquara
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza		100,00	100,00
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora		99,66	95,65
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água		99,08	99,61
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	87,13
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	8,16
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	4,55

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ECONOMIA

Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba



Fonte: SIMP - Cadastro de Id. de Alvará e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Tatuquara



RENDA

Domicílios⁴ por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos⁵ (SM)

Curitiba



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Tatuquara



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Tatuquara	1.657,30	1.400,00	590,06	510,00

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados





EDUCAÇÃO Alfabetização



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Índice de desenvolvimento da educação básica (IDEB) municipal em 2011

IDEB observado em 2011	Curitiba	Tatuquara
Menor IDEB	4,7	5,2
Maior IDEB	7,3	6,2

Fonte: MEC/INEP SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

IDEB é um indicador que, em uma escala de zero a 10, sintetiza a aprovação e o desempenho das escolas brasileiras em língua portuguesa e matemática, ou sua(s) escola(s) não é participante da medição.

Distorção idade-série

Taxa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Tatuquara	Curitiba	Tatuquara	Curitiba	Tatuquara
Menor taxa	0,5	4,3	11,0	--*	0,5	4,3
Maior taxa	15,2	6,6	24,6	--*	16,0	6,6

Fonte: MEC/INEP SAEB, Censo escolar e IPPUC, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

TRÂNSITO

Habitantes por veículo



Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Tatuquara	10.865	2.714	81	699	1.275	1.123	1	16.758

Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ÁREAS VERDES



Fonte: SMDA, Parque e Praça, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Áreas verdes públicas

Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eixos de Animação	Jardinetes	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	1.064
Tatuquara	--	--	2	6	--	--	--	--	9	17

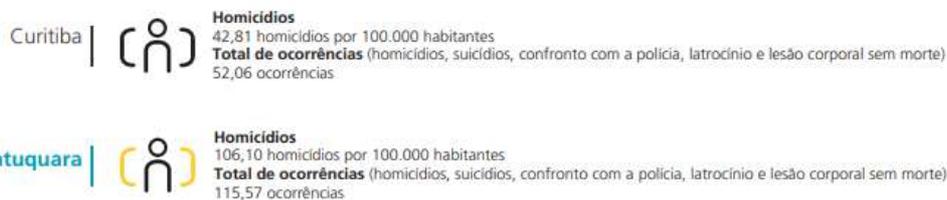
Fonte: SMDA, Parque e Praça, 2012
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados





SEGURANÇA

Ocorrências registradas em 2010



Fonte: IPPUC - Banco de Dados
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
Nota: Índice calculado com base nas informações da Polícia Civil e no censo demográfico 2010 (IBGE)

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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:





a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

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





0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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

“Parte ideal de aproximadamente um alqueira ou seja, mas especificamente a quantia de Cr\$ 550,00 sobre a avaliação de Cr\$ 10.650,00 em um terreno de mata e capoeira, com a área de dezessete alqueires e três quartas mais ou menos, situada no lugar Tatuquara, neste município, terreno esse denominado Bracatinga e Marafigo, parte ideal essa que em futura subdivisão ficará localizada na primeira terça parte no sentido Curitiba, Rio Negro, da BR 116, 377,70 metros de um lado, 376,58 metros de outro e 56,74 metros na linha de fundos, entendendo-se que essa parte ideal corresponde a 1/3 da avaliação de Cr\$ 1.650,00 OU SEJA 1/3 de onze quartos do imóvel descrito, o qual acha-se cadastrado no INCRA sob nº 52-04-006-01411, área total 6,0 módulo 13, nº de módulos 0,46, fração mínima de parcelamento 6,0.”

6.2 Situação

O imóvel penhorado se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

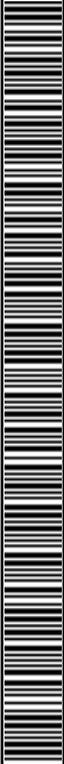
O bem avaliado não possui restrições.

6.4 Benfeitorias

A benfeitoria presente no terreno se trata de dois galpões com estrutura pré-moldada em concreto, sem piso e sem paredes. Sua cobertura se encontra inacabada e a parte coberta está mal estado de conservação. Além disso, a edificação não contempla instalação hidráulica e nem elétrica. Segundo a ferramenta Google Earth Pro, a área construída é de 3.000m².

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, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/aceso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2  rea:
Para diferenç as entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
Para diferenç as entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em rela o   outro possuidor de uma frente de referência sendo que: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$; e Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

8.1.1.4 Negocia o:  ndice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cáculo possuem negocia o de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avalia o de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indica es importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preç os e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transa es.

8.1 Método da Benfeitoria

Para a constru o existente no local, utilizou-se o método de Quantifica o de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sint ticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviç os e respectivos custos diretos e indiretos.





8.2 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) \times FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 8.888.410,55 (Oito milhões, oitocentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 8.403.782,40 (Oito milhões, quatrocentos e três mil, setecentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 484.628,15 (quatrocentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais e quinze centavos).





9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

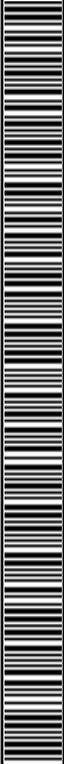
R\$ 8.888.000,00 (Oito milhões, oitocentos e oitenta e oito mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 21 de julho de 2022.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO





Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Hasdrúbal Bellegard 1177, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 1.900.000,00

ÁREA: 3.152m²

R\$/m²: R\$ 602,79

DESCRIÇÃO: Terreno em ótima localização de frente para a Rua Hasdrúbal Bellegard próximo a BR 116, Ceasa e Furukawa. Terreno plano, todo murado com fácil acesso a BR 116, Cidade Industrial e Contorno Sul.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-cic-2943414074.html>





Cotação 02

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: BR 116, Tatuquara, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 13.000.000,00

ÁREA: 29.000m²

R\$/m²: R\$ 448,28

DESCRIÇÃO: Ótimo Terreno Industrial com 177,5m de testada para a BR 116 - Sentido Curitiba.

Link: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/area-a-venda-29000-m-por-r-13-000-000-00-tatuquara-curitiba-pr-1036925587>





Cotação 03

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: BR 116, Tatuquara, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 8.300.000,00

ÁREA: 18.000m²

R\$/m²: R\$ 461,11

DESCRIÇÃO: Excelente área industrial na BR116, sentido Curitiba. Próximo ao Ceasa.

Link: https://imoveis.trovit.com.br/listing/terreno-lote-para-venda-em-curitiba-pr-tatuquara.y1_1N61gM1X1Z





Cotação 04

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: BR 116, Tatuquara, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 14.500.000,00

ÁREA: 35.275m²

R\$/m²: R\$ 411,06

DESCRIÇÃO: Terreno industrial a venda situado na BR 116.

Link: <https://imoveis.trovit.com.br/listing/terreno-lote-para-venda-em-curitibapr-tatuquara.1z121t1UI111W>





Cotação 05

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Wiegando Olsen, 1800, CIC, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 13.640.000,00

ÁREA: 44.000m²

R\$/m²: R\$ 310,00

DESCRIÇÃO: Terreno plano em região bem localizada na PR-476 sentido Araucária, em frente à Peróxidos do Brasil e próximo à Mondelez.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-44-mil-m-sup2--na-cidade-industrial-de-2963533694.html>



C



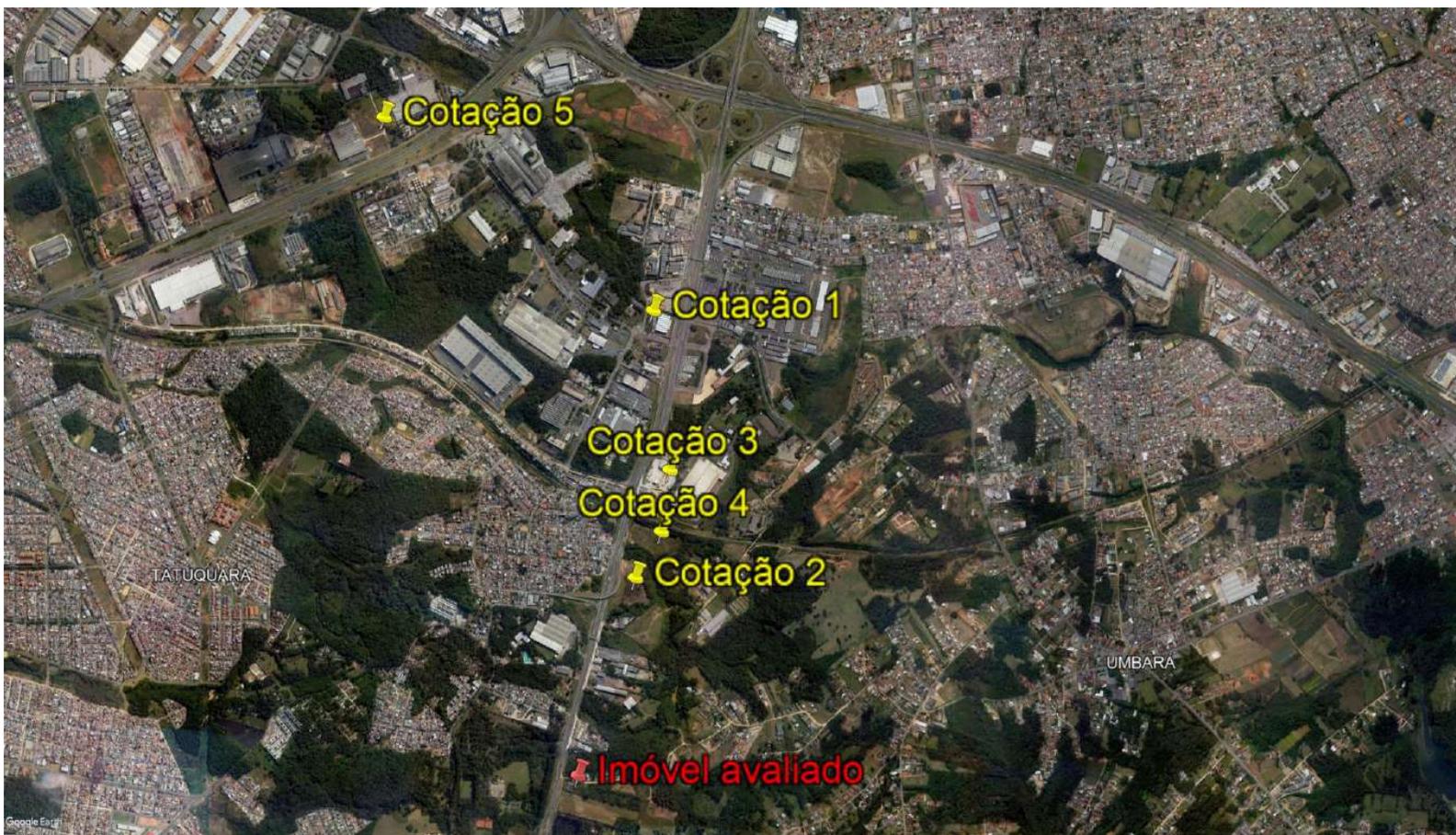


ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



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: PJDPU UFRRR GTQH9 TXNVB



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rod. BR 116 **Nº:** 25405 **Complemento:**
Bairro: Tatuquara **Cidade:** Curitiba **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	1.900.000,00	3.152,00	602,79	0,85	0,79	1,08	0,90	393,44
2	13.000.000,00	29.000,00	448,28	0,95	1,04	1,01	0,90	402,59
3	8.300.000,00	18.000,00	461,11	0,95	0,96	1,19	0,90	450,39
4	14.500.000,00	35.275,00	411,06	0,95	1,07	1,18	0,90	443,74
5	13.640.000,00	44.000,00	310,00	1,05	1,10	1,00	0,90	322,25

F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	322,25
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	450,39
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.012,41
Amplitude total (R\$/m2):	128,15
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	32,04
Média aritmética (R\$/m2):	402,48
Mediana (R\$/m2):	402,59
Desvio médio (R\$/m2):	35,711917
Desvio padrão (R\$/m2):	51,277685
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.629,400951

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5648

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9343

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 (%) = 12,74



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - 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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 367,33$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 402,48$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 437,64$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,73$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,73$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 342,11$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 402,48$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 462,86$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 20.880,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 402,48$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 8.403.782,40$$

oitos milhões, quatrocentos e três mil, setecentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

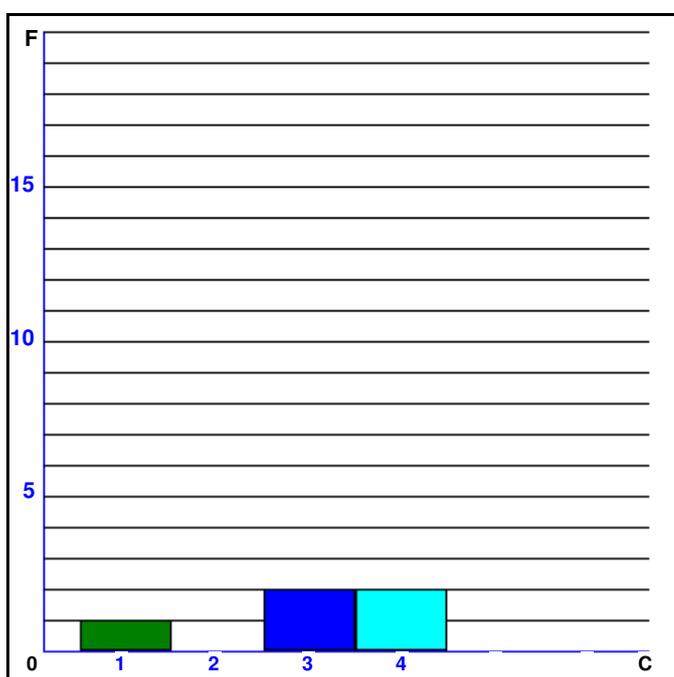


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



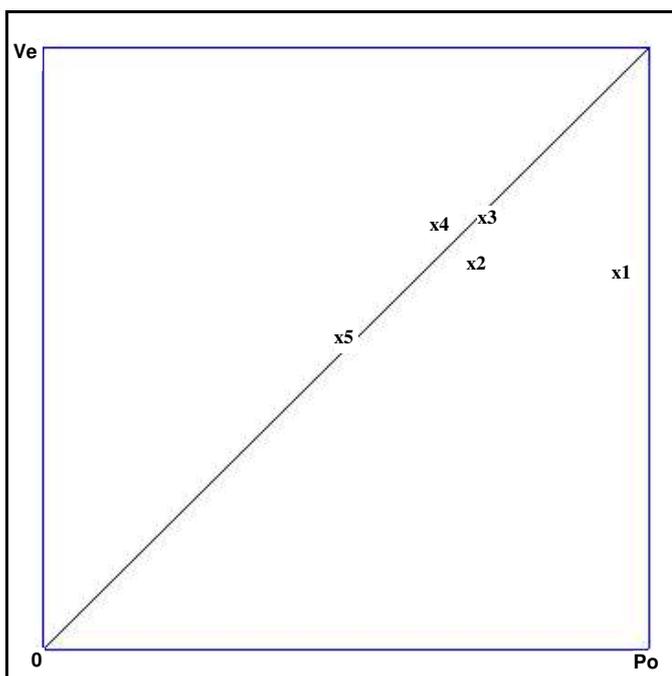
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	322,25	354,28	1
2	354,28	386,32	0
3	386,32	418,35	2
4	418,35	450,39	2



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	602,79	393,44	0,65
2 -	448,28	402,59	0,90
3 -	461,11	450,39	0,98
4 -	411,06	443,74	1,08
5 -	310,00	322,25	1,04

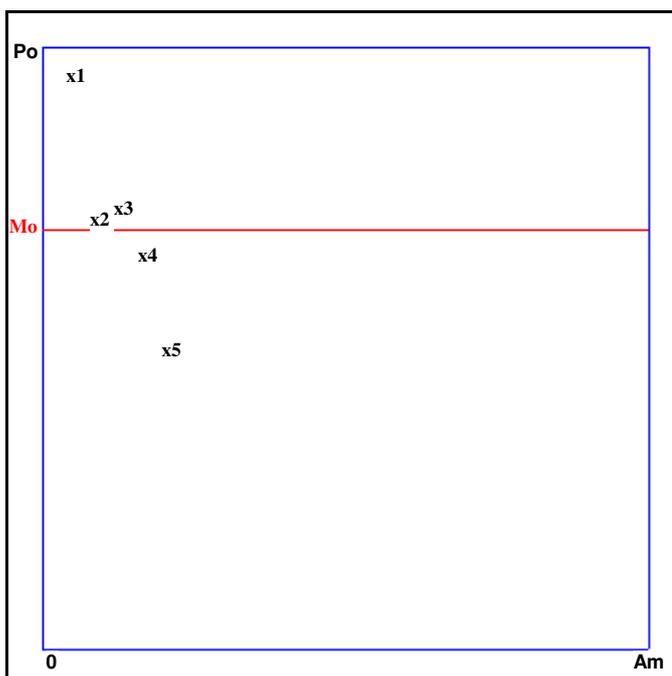


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 446,65

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	602,79	156,145	34,96
2 -	448,28	1,629	0,36
3 -	461,11	14,464	3,24
4 -	411,06	35,591	7,97
5 -	310,00	136,647	30,59

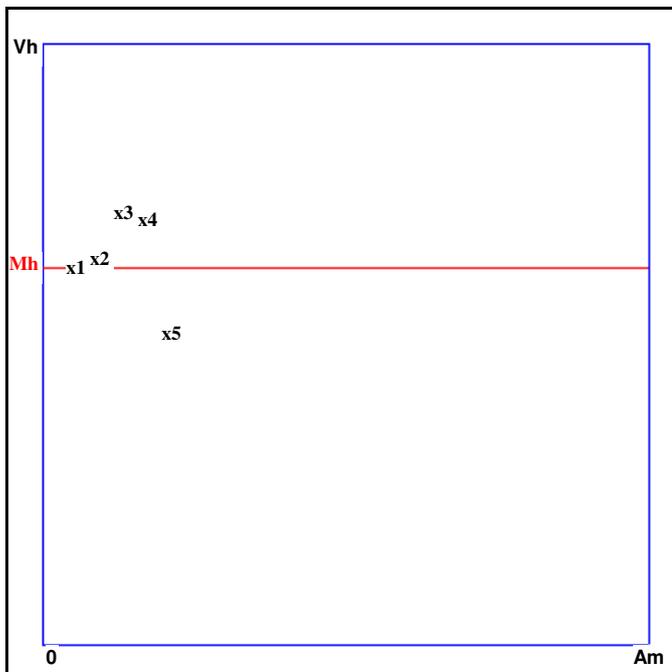


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 402,48

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	393,44	9,042	2,25
2 -	402,59	0,110	0,03
3 -	450,39	47,908	11,90
4 -	443,74	41,261	10,25
5 -	322,25	80,238	19,94

Data: / / _____





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

1/3

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

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: BR 116

Nº: 25405

Complemento:

Bairro: Tatuquara

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 4,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

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

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

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): 35,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 70,00

Fator C (estado da construção) (%): 75,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 89,96

Fator de depreciação (decimal): 0,1004

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCONPR

Data de referência CUB: 21/07/2022

Padrão de acabamento: Mínimo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 3.000,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.149,38

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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



Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 3.000,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

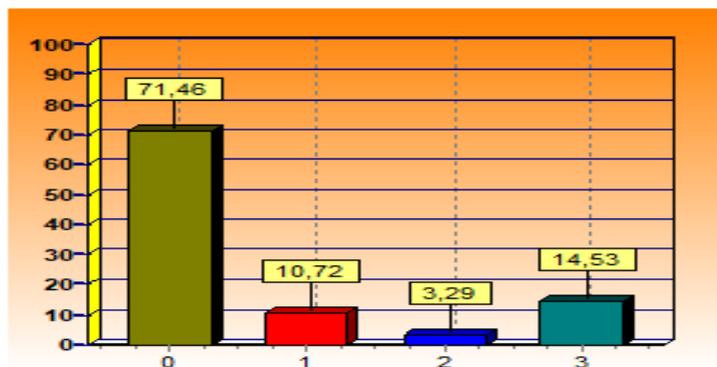
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

71,46 % Custo da construção

10,72 % Custo da administração da construção

3,29 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 484.628,15

quatrocentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais e quinze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / /



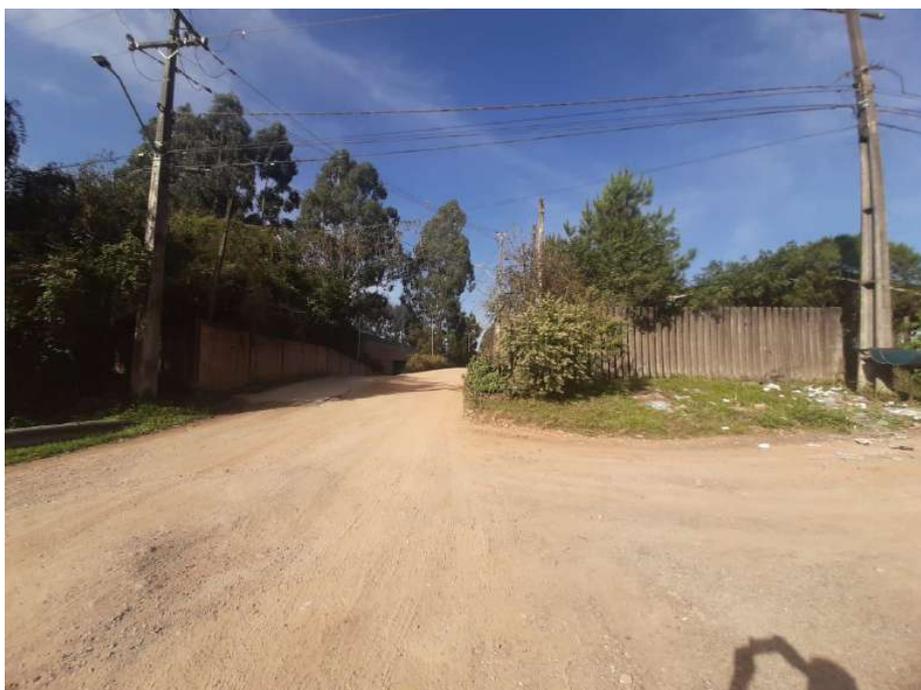


ANEXO FOTOS





Fotos



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES





ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



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: PJDP UFRRR GTQH9 TXNVB



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDPU UFRRR GTQH9 TXNVB





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 74.2.0003.0176.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 85.507.098	Nº da Consulta / Ano 298664/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: TATUQUARA Quadricula: Z-09 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Rua da Cidadania Tatuquara
---	--

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **ROD. BR 116** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: C888 Tipo: Principal Nº Predial: 25405 Testada (m): 53,70
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): CONSULTAR O DNIT QUANTO À EXIGÊNCIA DE FAIXA DE DOMÍNIO
OBEDECER FAIXA DE DOMÍNIO E F.N.E. DE 15m - LEI FED. 6766/79

2- Denominação: **R. SANTO ANTÔNIO TORTATO** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S337 Tipo: Secundária Nº Predial: 140 Testada (m): 132,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): VERIFICAR DADOS SOBRE ATINGIMENTO POR PREVISÃO DE RUA

*** LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISAO DE ALARGAMENTO DE RUA ***
CONSULTAR DEPARTAMENTO DO USO DO SOLO - EMAIL : PROJETERUA@SMU.CURITIBA.PR.GOV.BR

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZS2.1 - ZONA DE SERVIÇOS 2**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZS2.ZONA DE SERVIÇOS 2 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	10,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 74.2.0003.0176.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 85.507.098	Nº da Consulta / Ano 298664/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comércio e Serviço Setorial	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Indústria tipo 1	1	2		50	25	10,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comércio e Serviço Vicinal	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Indústria tipo 2	1	2		50	25	10,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comércio e Serviço Geral	1	2		50	25	10,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comunitário 2 - Cultura	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comunitário 2 - Lazer	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	10,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Cemitério	1	2		50	25	10,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 74.2.0003.0176.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 85.507.098	Nº da Consulta / Ano 298664/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Indústria Tipo 3	1	2		50	25	10,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00m Na Cidade Industrial de Curitiba verificar o Decreto nº1/2002

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou
setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado
pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Permitido até 3 habitações unifamiliares por lote.

Para o uso de habitação transitória 2, somente em imóveis com testada para as vias marginais da rodovia, com parâmetros conforme
QUADRO XL da Lei Nº 15.511/2019.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a Cemitério.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

Os recuos frontais obrigatórios para terrenos pertencentes a Zona Industrial - ZI, Zona de Serviços 2 - ZS 2, Zona especial de
serviços - ZES e Zona Especial de Indústria I - ZEI, no bairro Cidade Industrial de Curitiba deverão ser obedecidos conforme o
Decreto nº1/2002.

Permissível, a critério do CMU, os usos de Condomínio de Indústrias Tipo 1 e 2.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 74.2.0003.0176.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 85.507.098	Nº da Consulta / Ano 298664/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	85346/2002 PROVIDO CMU TIT.RPEC.-31/12/2004. *P/EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DEVERÁ APRESENTAR LICENÇA EXPEDIDA PELA SMMA. *CONS.COMERCIAL 1752/2002-CMU.

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
--------	-------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
37	LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 71.1-10-02
115	POLUIÇÃO AMBIENTAL - ATIVIDADES DE RISCO AMBIENTAL SEM POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações
--------	-------------

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 74.2.0003.0176.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 85.507.098	Nº da Consulta / Ano 298664/2022
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui N.00000-	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
---------------------------	-----------	---------	-----------

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

** Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.

** Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

** Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Não Informado	Faixa	Sujeito à Inundação NÃO
---------------------------	-------	----------------------------

Características: 3

** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Faixa de Preservação Permanente

Situação	Faixa 30,00 m
----------	------------------

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Residencial

Área do Terreno: 20.880,00 m²

Área Total Construída: 1.675,70 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1995	123,50 m ²
0001	Residencial	1995	1.552,20 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C888	A ASFALTO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S337	C SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA IGUAÇU

Principal





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 74.2.0003.0176.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 85.507.098	Nº da Consulta / Ano 298664/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 20/07/2022
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.





Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
3ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA

158.892/ 01F

MATRÍCULA Nº **158.892**

RUBRICA

SO

IMÓVEL: Parte ideal de aproximadamente um (1) alqueire ou seja, mais especificamente a quantia de Cr\$550,00 sobre a avaliação de Cr\$10.650,00 em um terreno de mata e capoeira, com a área de dezessete alqueires e três quartas (17,3/4) mais ou menos, situada no lugar Tatuquara, neste município, terreno esse denominado Bracatinga e Marafigo, parte ideal essa que em futura subdivisão ficará localizada na primeira terça parte no sentido Curitiba, Rio Negro, da BR-116, 377,70 metros de um lado, 376,58 metros de outro e 56,74 metros na linha de fundos, entendendo-se que essa parte ideal corresponde a 1/3 da avaliação de Cr\$1.650,00 ou seja (um terço) 1/3 de onze quartos do imóvel descrito, o qual acha-se cadastrado no INCRA sob nº 52-04-006-01411, área total 6,0 modulo 13, nº de modulos 0,46, fração mínima de parcelamento 6,0.

PROPRIETÁRIA: RIGODANZO ENGENHARIA TRANSPORTE, INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, com sede nesta Capital, na rua Francisco Derosso nº 255, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.689.322/001 ICM-A 101.21054-D,

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 11.236 do Livro 3-I, desta Serventia.

RESSALVA: A presente matrícula foi aberta em caráter provisório única e exclusivamente para registro de construção, conforme autoriza o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado, aprovado pelo Provimento nº 60/2005. Dou fé. Curitiba, 13 de fevereiro de 2012. (a)

Helcio Kronberg
OFICIAL DO REGISTRO.

AV-1/158.892 - Prot. 422.324, de 02/02/2012 - Consoante o que consta da averbação (Talão 75 - Página 035) lançada em 18 de janeiro de 2008, na Transcrição nº 11.236 do Livro 3-I desta Serventia, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, consta a **EXISTENCIA DE AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE**, extraída dos autos nº 1077/2000, pelo Juiz de Direito da Décima Sétima (17ª) Vara Cível desta Capital, em que é requerente FRIDALINA MILOCA DRESCH RIGODANZO e requeridos ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO e outros. (Custas: 60 VRC = R\$8,46). Dou fé. Curitiba, 13 de fevereiro de 2012. (a)

Helcio Kronberg
OFICIAL DO REGISTRO.

ntr

R-2/158.892 - Prot. 422.324, de 02/02/2012 - Consoante Certidão expedida pelo Cartório da Primeira (1ª) Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 12 de dezembro de 2012, extraída dos Autos sob nº 34904/1996, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por LUIS MARCELO MIGLIOZZI, contra RIGODANZO ENGENHARIA TRANSPORTE, INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, ESPOLIO DE ARLY IVAN RIGODANZO e ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO, que fica arquivada neste Cartório, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da RIGODANZO ENGENHARIA TRANSPORTE, INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, para garantia do pagamento do

SEGUIE NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AF7BR-UJGQH-DKS4Q-YT7M7>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

158.892
MATRÍCULA Nº
Eletrônico Compartilhado



