



**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – PARANÁ.**

**Falência 000972.13.2015.8.16.0037**

**Falido:** Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda. (CNPJ 76.555.762/0001-16)

**HELICIO KRONBERG**, leiloeiro público oficial devidamente matriculado perante a JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho do mov. 1885.1, requerer a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO (em complemento ao laudo já juntado no mov. 2061)**, o que se faz nos seguintes termos:

1. Extrai-se dos autos que no *mov. 1879.2* foram arrecadados novos bens, tendo esse r. juízo, no despacho do *mov. 1885.1*, determinado a avaliação dos imóveis indicados no *mov. 1879.3, 1879.4 e 1879.5*, quais sejam:

1. **Imóvel de Matrícula n.º 2.554** do Serviço Registral de Pinheiro Machado –Estado do Rio Grande do Sul: “Uma fração de campo situada nos subúrbios desta cidade, com a área superficial de vinte mil, cento e cinquenta metros e quarenta decímetros quadrados (20.150,40m<sup>2</sup>), confrontando-se ao Norte com campos da Sociedade Mafrense de Engenharia LTDA; ao Sul com a BR-293, ao Leste com o corredor vicinal e ao oeste com Máris Hessel. -Incr: cadastro N° 863.041.022.810, em nome de Aldemar Pires; área total 3,6; módulo: 35,0 e FMP: 3,6-cadastrado a mais por engano.”, de propriedade de SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, conforme R2/2.554da referida Matrícula;

2. **Imóvel de Matrícula n.º 242** do Serviço Registral de Pinheiro Machado –Estado do Rio Grande do Sul: “Uma fração de campo com área de dois hectares, onze ares e dezessete centiares (2h.11a.11c), situada nos arredores desta cidade, localizada em um corredor vicinal que vai da “Estrada das Tropas”, próximo ao matadouro municipal, confrontando-se ao Norte com terreno de Valdo Tavares; ao Sul com terras de Levino Fermina Azambuja; ao Leste com o corredor vicinal e ao Oeste, com sucessores de Arnaldo Sarubbi e Neco Farias.”, de propriedade de SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, conforme R3/242 da referida Matrícula;

3. **Imóvel de Matrícula n.º 5.018** do Serviço Registro de Imóveis da Comarcade Rio Negro – Estado do Paraná: “Um terreno Rural, com a área de 4 alqueires e 14 litros e 472,00m<sup>2</sup>, ou sejam (sic): 105.742,00 m<sup>2</sup>, sitio no lugar Ribeirão Vermelho, Município de Quitandinha, na altura do Km.171 da BR-116, sentido Curitiba –Rio Negro,confrontando com terras do DNER, Eduardo Figura, por dois lados com Leonardo Gavlak, novamente com o DNER, com João Figura e com Sofia Drewniak, cadastrado no INCRA sob .º 704.032.022.470”, de propriedade de ITA SERVIÇOS DE BRITAGEM, conforme R2/5.018da referida Matrícula.



2. No mov. 2061 o leiloeiro juntou laudo de avaliação do imóvel descrito na matrícula 5.018, ocasião em que requereu dilação de prazo para a juntada do laudo de avaliação dos outros 02 imóveis.

3. Agora, requer a juntada do laudo de avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 2.554 e 242, os quais foram assim avaliados:

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 2,0150 HECTARES (OU 20.150,40M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS.** Imóvel assim descrito na matrícula 2.554 do CRI de Pinheiro Machado/RS: *“Uma fração de campo situada nos subúrbios desta cidade, com área superficial de vinte mil, cento e cinquenta metros e quarenta decímetros quadrados, confrontando-se ao Norte com a sociedade Mafrense de Engenharia Ltda; ao Sul com BR 293; ao Leste com o corredor vicinal e ao Oeste com Mário Hessel – Incra nº 863.041.022.810”.* **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Durante a vistoria, não foram localizadas as divisas da área, não tendo sido possível verificar o solo, o relevo, eventuais culturas e/ou benfeitorias existentes. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais, restrições de exploração, dentre outras. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 000972.13.2015.8.16.0037, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). Matrícula do imóvel acostado no *mov. 1879.5* dos mesmos autos. **Valor de Avaliação: R\$ 12.500,00**

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 2,1117 HECTARES (OU 21.117,00M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS.** Imóvel assim descrito na matrícula 242 do CRI de Pinheiro Machado/RS: *“Uma fração de campo com área de dois hectares, onze ares e dezessete centiares, situada nos arredores desta cidade, localizada em um corredor vicinal que vai da Estrada das Tropas, próximo a matadouro municipal, confrontando-se ao Norte com o terreno de Valdo Tavares; ao Sul com terras de Levino Fermino Azambuja; Leste com o corredor vicinal e ao Oeste, com sucessores de Arnaldo Sarubi e Neco Farias”.* **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Durante a vistoria, não foram localizadas as divisas da área, não tendo sido possível verificar o solo, o relevo, eventuais culturas e/ou benfeitorias existentes. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais, restrições de exploração, dentre outras. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 000972.13.2015.8.16.0037,

laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). Matrícula do imóvel acostado no mov. 1879.4 dos mesmos autos. **Valor de Avaliação: R\$ 14.000,00**

**5. PARA MELHOR VISUALIZAÇÃO, considerando o laudo juntado no mov. 2061 e os laudos anexos,** os bens arrecadados no mov. 1879 foram assim avaliados:

**Lote 01: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 10,5742 HECTARES (OU 105.742M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE QUITANDINHA/PR.** Imóvel assim descrito na matrícula 5.018 do CRI de Rio Negro/PR: “Um terreno Rural, com a área de 4 alqueires e 14 litros e 472,00m<sup>2</sup>, ou sejam (sic): 105.742,00 m<sup>2</sup>, sitio no lugar Ribeirão Vermelho, Município de Quitandinha, na altura do Km.171 da BR-116, sentido Curitiba –Rio Negro,confrontando com terras do DNER, Eduardo Figura, por dois lados com Leonardo Gavlak, novamente com o DNER, com João Figura e com Sofia Drewniak, cadastrado no INCRA sob .º 704.032.022.470”.

**Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Durante a vistoria, não foram localizadas as divisas da área, não tendo sido possível verificar o solo, o relevo, eventuais culturas e/ou benfeitorias existentes. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais, restrições de exploração, dentre outras. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 2061 dos autos de falência 000972.13.2015.8.16.0037, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). Matrícula do imóvel acostado no mov. 1879.3 dos mesmos autos. **Valor de Avaliação: R\$ 108.000,00**

**Lote 02: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 2,0150 HECTARES (OU 20.150,40M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS.** Imóvel assim descrito na matrícula 2.554 do CRI de Pinheiro Machado/RS: “Uma fração de campo situada nos subúrbios desta cidade, com área superficial de vinte mil, cento e cinquenta metros e quarenta decímetros quadrados, confrontando-se ao Norte com a sociedade Mafrense de Engenharia Ltda; ao Sul coma BR 293; ao Leste com o corredor vicinal e ao Oeste com Mário Hessel – Incra nº 863.041.022.810”.

**Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Durante a vistoria, não foram localizadas as divisas da área, não tendo sido possível verificar o solo, o relevo, eventuais culturas e/ou benfeitorias existentes. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais, restrições de exploração, dentre outras. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 2062 dos autos de falência 000972.13.2015.8.16.0037, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). Matrícula do imóvel acostado no mov. 1879.5 dos mesmos autos. **Valor de Avaliação: R\$ 12.500,00**



**Lote 03: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 2,1117 HECTARES (OU 21.117,00M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS. Imóvel assim descrito na matrícula 242 do CRI de Pinheiro Machado/RS: “Uma fração de campo com área de dois hectares, onze ares e dezessete centiares, situada nos arredores desta cidade, localizada em um corredor vicinal que vai da Estrada das Tropas, próximo a matadouro municipal, confrontando-se ao Norte com o terreno de Valdo Tavares; ao Sul com terras de Levino Fermino Azambuja; Leste com o corredor vicinal e ao Oeste, com sucessores de Arnaldo Sarubi e Neco Farias”.**  
**Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Durante a vistoria, não foram localizadas as divisas da área, não tendo sido possível verificar o solo, o relevo, eventuais culturas e/ou benfeitorias existentes. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais, restrições de exploração, dentre outras. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no *mov. 2062* dos autos de falência 000972.13.2015.8.16.0037, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). Matrícula do imóvel acostado no *mov. 1879.4* dos mesmos autos.  
**Valor de Avaliação: R\$ 14.000,00**

6. Diante de todo o acima exposto, requer:

a) A juntada dos laudos de avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 2.554 e 242

b) Considerando o laudo juntado no mov. 2061 e os 02 laudos anexos, os bens arrecadados no *mov. 1879*, em suma, foram assim avaliados:

**Lote 01: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 10,5742 HECTARES (OU 105.742M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE QUITANDINHA/PR. Imóvel descrito na matrícula 5.018 do CRI de Rio Negro/PR. Valor de Avaliação: R\$ 108.000,00**

**Lote 02: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 2,0150 HECTARES (OU 20.150,40M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS. Imóvel descrito na matrícula 2.554 do CRI de Pinheiro Machado/RS. Valor de Avaliação: R\$ 12.500,00**

**Lote 03: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 2,1117 HECTARES (OU 21.117,00M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS. Imóvel descrito na matrícula 242 do CRI de Pinheiro Machado/RS. Valor de Avaliação: R\$ 14.000,00**

c) Homologado o laudo anexo e determinada a oferta dos bens em leilão, desde já, o leiloeiro **sugere as seguintes datas**. Por fim, requer seja o leilão realizado exclusivamente em ambiente eletrônico ([www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)), garantindo, assim, o distanciamento social.

22/03/21 às 10h  
24/03/21 às 10h  
26/03/21 às 10h

26/04/21 às 10h  
28/04/21 às 10h  
30/04/21 às 10h

24/05/21 às 10h  
26/05/21 às 10h  
28/05/21 às 10h

**Leilão Eletrônico:** [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Termos em que,

Pede Deferimento.

Curitiba, 04 de março de 2021.

**HELICIO KRONBERG**

*Leiloeiro Público Oficial e Avaliador  
(assinado eletronicamente)*





## **LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.502-02 /2020**

**Imóvel rural com área de 2,0150 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 2.554 do CRI Pinheiro Machado/RS.**

**AUTOS: Nº 0000972-13.2015.8.16.0037**





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>16</b>

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural com área de 2,0150 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 2.554 do CRI Pinheiro Machado/RS.

**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado <sup>2</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** fevereiro de 2021

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 12.500,00**

***(Doze mil e quinhentos reais).***

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra







## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>3</sup>, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, sem a visita técnica, pois o imóvel não foi localizado.

Caso as partes não concordem e requeiram a visita técnica, estas devem indicar responsável que tenha conhecimento da propriedade, das divisas, benfeitorias, culturas, e ainda toda e qualquer característica que venha acrescentar ou diminuir o valor da propriedade.

Para a visita técnica, o avaliador ainda solicita as partes, croqui, mapa, memorial descritivo, georreferenciamento, plantas de benfeitorias e toda e qualquer documentação disponível da propriedade, e que se possível estas sejam disponibilizadas antes da data da visita técnica.

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

### 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.

---

<sup>3</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





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, 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**

### **3.2 Descrição sumária do bem**

Imóvel rural com área de 2,0150 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 2.554 do CRI Pinheiro Machado/RS.

## **4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Pinheiro Machado é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul

História

Pinheiro Machado é um dos municípios mais antigos do Rio Grande do Sul. Até 1830, a área do município pertencia ao município de Rio Grande, depois passou a





integrar o município de Piratini, desmembrando-se em 24 de fevereiro de 1879, sob a denominação de Nossa senhora da Luz das Cacimbinhas.

A povoação deste município, segundo registros, iniciou-se pelo brigadeiro Rafael Pinto Bandeira, por volta de 1765. Os primeiros habitantes foram os açorianos Tomás Antônio de Oliveira e José Dutra de Andrade, que receberam sesmarias na Coxilha do Veleda, em 1790. Segundo a lenda, Dutra de Andrade teria perdido a visão e feito uma promessa de que se recuperasse a mesma ao lavar os olhos nas águas milagrosas das cacimbinhas, mandaria construir uma capela em honra de Nossa Senhora da Luz e efetivamente o milagre ocorreu. Depois da capela, foi criado um curato em 1851.

Em 1857 foi elevado a freguesia e, em 1878, ocorreu a emancipação. As pessoas que trabalharam pela emancipação foram: Florentino Bueno e Silva, José Maria Pinto, João Cândido da Rosa (fazendeiros), José Virgílio Goulart (militar) e o Dr. Saturnino Arruda (deputado). O município de Cacimbinhas teve seu nome mudado para Pinheiro Machado no governo do intendente provisório Dr. Ney Lima Costa, quando o senador José Gomes Pinheiro Machado foi assassinado no Rio de Janeiro por Mânsio de Paiva, que era um morador da região de Cacimbinhas. Pelo grande papel desempenhado por Pinheiro Machado na consolidação do regime republicano, quer nas frentes de luta da Revolução Federalista, quer no tocante à estabilidade que proporcionou, com sua liderança política, nos primeiros governos da República, o seu nome é visto com honra não só pelo povo deste município, mas por todo o Rio Grande do Sul.

### Geografia

Localiza-se a uma latitude 31°34'42" sul e a uma longitude 53°22'52" oeste, estando a uma altitude de 436 metros.

Possui uma área de 2.227,897 km<sup>2</sup> e sua população estimada em 2004 era de 14.327 habitantes.

### Relevo

O relevo do município, situado num planalto conhecido como Serras de Sudeste, apresenta-se bastante irregular, destacando-se a Serra do Passarinho, Serra do Veleda e Serra das Asperezas. Também destaca-se a formação de inúmeras cerros, especialmente no 2º Distrito. O solo caracteriza-se por ser raso e com a presença de aflorações de rochas.





## Clima

Quanto ao clima, o município é subtropical ou Temperado Marítimo (Cfb), com verões moderados, invernos relativamente frios (com grande ocorrência de geadas) e temperatura média anual de 16 °C. O mês mais quente é janeiro, com temperatura média de 21 °C, enquanto o mês mais frio é julho, com média de 11 °C. A pluviosidade média anual é de 1.380 mm, com chuvas regularmente distribuídas durante o ano.

Precipitações de neve, apesar de escassas, não são incomuns na cidade, podendo ocorrer cerca de uma ou duas vezes por década. As últimas nevasdas ocorreram em 4 de setembro de 2006 e em 5 de setembro de 2008, com queda de neve moderada durante o período da tarde

## Fauna

As espécies mais características do município, quanto à fauna, são: lebre, tatu, raposa, gambá, capivara, graxaim (sorro), chimango, perdiz, caturrita, quero-quero, jacu, seriema, pomba do mato (pombão), cardeal, periquito, tico-tico, João-de-Barro, lagarto, cobra-cruzeira, cobra-verde e peixes como traira, jundiá, lambari etc.

## Vegetação

Na vegetação do município, as espécies mais características são: pitangueira, coronilha, corticeira, canela branca, butiá, branquilha, canela preta, araucária angustifolia, aroeira preta, aroeira cinzenta, aroeira periquita (anacaita) etc.

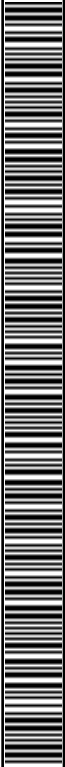
## Hidrografia

Há um grande número de riachos em Pinheiro Machado. Na divisa com os Municípios de Santana da Boa Vista e Caçapava do Sul, localiza-se o Rio Camaquã, que constitui a Bacia Hidrográfica do Camaquã.

## Economia

A economia do município é baseada principalmente na agricultura, pecuária, extração de pedras para exportação, pedras de revestimento e produção de cimento. Outro grande destaque é a viticultura que, devido à característica do clima das Serras de Sudeste, favorece a elaboração de vinhos finos de alta qualidade. Começa-se a se desenvolver o cultivo de oliveiras.

Quanto ao comércio, Pinheiro Machado possui aproximadamente 380 estabelecimentos.





Também é digna de destaque a grande quantidade de calcário, considerado de excelente qualidade.

#### Dados demográficos

População: 14.594

Urbana: 10.767 (73,77%)

Rural: 3.327 (26,23%)

Homens: 7.462 (51,13%)

Mulheres: 7.132 (48,87%)

Educação: Existem atualmente no Município dez escolas, com aproximadamente 3 200 estudantes matriculados.

Saúde: O município possui dois hospitais (um na sede e outro no distrito de Torrinhãs), três postos de saúde e um centro de atenção à saúde.

Habitação: Imóveis urbanos: 3.859 (68%); Imóveis rurais: 1.833 (32%)

Núcleos habitacionais Urbanos: sete

Saneamento básico: Urbano: 90% com fossa absorvente e galeria de esgoto não tratado; Rural: 50% com fossa séptica e poço absorvente.

Abastecimento de água: Zona Urbana: 99% água tratada; Zona rural: 100% água de poço/cacimba

Energia elétrica: Zona Urbana: 98% com energia elétrica; Zona rural: 33% com energia elétrica

Coleta de Lixo: Residencial e comercial: 100% coletado; Hospitalar e ambulatorial: 100% incinerado

**Pinheiro Machado**

[Município do Brasil](#)





Prefeitura municipal

### Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

### Hino

### Lema

*Pro Patria*  
*"Pela Pátria"*

### Apelido(s)

"Capital nacional do  
churrasco de ovelha"

### Gentílico

*pinheirense*

### Localização





Localização de Pinheiro Machado no Rio Grande do Sul



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Pinheiro Machado

**Coordenadas**

 [31° 34' 40" S 53° 22' 51" O](#)

**País**

[Brasil](#)





<b><u>Unidade federativa</u></b>	<a href="#">Rio Grande do Sul</a>
<b>Municípios limítrofes</b>	<a href="#">Piratini</a> , <a href="#">Pedras Altas</a> , <a href="#">Candiota</a> , <a href="#">Bagé</a> , <a href="#">Caçapava do Sul</a> e <a href="#">Santana da Boa Vista</a>
<b>Distância a <u>capital</u></b>	até 370 <a href="#">km</a>
<b>História</b>	
<b>Fundação</b>	<u>2</u> de <a href="#">maio</a> de <a href="#">1879</a> (141 anos)
<b>Administração</b>	
<b><u>Prefeito(a)</u></b>	José Antônio Duarte Rosa (PDT, 2017 – 2020)
<b>Características geográficas</b>	
<b><u>Área total</u></b> <sup>[1]</sup>	2 227,897 km <sup>2</sup>
<b><u>População total</u></b> (est. <a href="#">IBGE/2016</a> <sup>[2]</sup> )	12 944 hab.
<b><u>Densidade</u></b>	5,8 hab./km <sup>2</sup>
<b>Clima</b>	<a href="#">temperado marítimo</a> (Cfb)
<b><u>Altitude</u></b>	436 m
<b><u>Fuso horário</u></b>	Hora de Brasília ( <a href="#">UTC-3</a> )
<b>Indicadores</b>	
<b><u>IDH</u></b> ( <a href="#">PNUD/2000</a> <sup>[3]</sup> )	0,752 — <i>alto</i>
<b><u>PIB</u></b> ( <a href="#">IBGE/2008</a> <sup>[4]</sup> )	<a href="#">R\$</a> 158 654,411 mil







PIB per  
capita (IBGE/2008<sup>[4]</sup>)

R\$ 12 007,45

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>4</sup>:

- 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 Imóvel não localizado com as divisas, características de solo, relevo, presença de benfeitorias e culturas desconhecidos.

### 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:*

---

<sup>4</sup> **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.





- 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<sup>5</sup>, 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:*

---

<sup>5</sup> **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





- 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:

Uma fração de campo situada nos subúrbios desta cidade, com área superficial de vinte mil, cento e cinquenta metros e quarenta decímetros quadrados, confrontando-se ao Norte com a sociedade Mafrense de Engenharia Ltda; ao Sul com a BR 293; ao Leste com o corredor vicinal e ao Oeste com Mário Hessel – Incra nº 863.041.022.810

### **6.2 Descrição técnica**

Imóvel rural com área de 2,0150 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 2.554 do CRI Pinheiro Machado/RS.





## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>6</sup>

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Agropecuaristas e investidores
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:**
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 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) *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*

---

<sup>6</sup> **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.





*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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma<sup>7</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>8</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

### **8.1 Cálculo do valor do terreno**

Esse trabalho utiliza valores de terra determinados pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme classificação da SEAB e Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

Pela não localização do imóvel, somente a terra nua foi avaliada.

---

<sup>7</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>8</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.





### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre das datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

Onde : FI = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sedo em média 5%.

**8.2 VALOR DE MERCAO DO IMÓVEL: R\$ 12.563,01 (Doze mil e quinhentos e sessenta e três reais e um centavos).**

**8.3 VALOR DO VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL**

**R\$ 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais).**

## 9 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 03 de março de 2021





# MEMÓRIA DE CÁLCULO



## 1) Classificação de terras e valores

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
PINHEIRO MACHADO	11.800,00	10.000,00	8.800,00	8.500,00	5.500,00	3.500,00

## 2) Valoração das terras da propriedade

área em m <sup>2</sup>	área em hectares	Área em alqueires	0,00000	
20.150,40	2,0150	0,8327		
VTN		Valor hectare	área ha	Valor avaliado
Lavoura aptidão boa		11.800,00	0,9520	11.233,60
Lavoura aptidão regular		10.000,00		0,00
Lavoura aptidão restrita		8.800,00	0,6600	5.808,26
Pastagem plantada		8.500,00		0,00
Silvicultura ou pastagem natural		5.500,00		0,00
Preservação da fauna e flora		3.500,00	0,4030	1.410,53
Valor Total			2,0150	18.452,39

Fator localização	80%
V. homogeneizado pela localização	R\$ 14.761,91
Fator Liquidez	89,58%
Valor homogen. pelo f. liquidez	R\$ 13.224,22
Fator comissão	95%
Valor de Leilão	R\$ 12.563,01
Parte ideal	
Valor da parte ideal	
Fator parte ideal	
Valor mercado da parte ideal	
Valor de leilão da parte ideal	

Valor m <sup>2</sup>	0,62
Valor Hecatere	6.234,62
Valor Alqueires	15.087,79

## Variação de um índice financeiro

Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 18-Outubro-2020 e 18-Fevereiro-2021

Em percentual: 10,4166%  
 Em fator de multiplicação: 1,104166

Fator liquidez  
 100%-10,4166%  
 89,5834%

### Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:  
 Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%.

Valor de mercado do imóvel	R\$ 12.563,01
----------------------------	---------------









## ANEXO DOCUMENTOS






REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de Pinheiro Machado  
SERVIÇO REGISTRAL DE PINHEIRO MACHADO  
CRISTINA TIMM BRITO - REGISTRADORA

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

matrícula	 <b>Ofício de Registros Públicos</b> Comarca de Pinheiro Machado LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	fls. <u>-1-</u> matrícula: <u>Nº 2.554</u>
	Pinheiro Machado, 08 de junho de 1981	
	<p><b>Imóvel:</b> Uma fração de campo situada nos subúrbios desta cidade, com a área superficial de vinte mil, cento e cinquenta metros e quarenta decímetros quadrados (20.150,40m<sup>2</sup>), confrontando-se ao Norte com campos da Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda; ao Sul com a BR-293; ao Leste com o corredor vicinal e ao Oeste com Marie Hessel.-Incrá: cadastro Nº 863.041.022.810, em nome de Aldemar Pires; área total: 3,6; mézule: 35,0 e FMP: 3,6- cadastrado a mais por engano.- Proprietário: Sr. Levino Fermine Azambuja, brasileiro, casado e residente nesta cidade.- Origem: averbação 4 da matrícula 2.553, datada de 05 de corrente, transferida da transcrição nº 11.122 em data de 09/3/61, adquirida por herança em data de 25/02/61.- Suboficial: <i>[Assinatura]</i></p>	100,00
<p><b>R.1/2.554:</b> Protocolo Nº 5.269.-Compra e venda, Transmitentes: Sr. Levino Fermine Azambuja, criador e sua mulher dona Hilma e Silva Azambuja, de lar, brasileiros e residentes nesta cidade.-Adquirente: Sr. Hayer Flávie Vigil Dias, casado com Irene Pires Dias, ele pecuarista e ela professora e residentes na cidade de Bagé, neste Estado.-Valor: Cr\$ 126.000,00.-Título: escritura pública lavrada pelo Oficial ajudante de Tabelionato local, Rudnei Camacho Carvalho, em data de 08 de junho de 1.981.- Pinheiro Machado, 08 de junho de 1.981.- Suboficial: <i>[Assinatura]</i></p>	122,65	
<p><b>R.2/2.554:</b> Protocolo Nº 5.296.-Compra e venda. Transmitentes: Sr. Hayer Flávie Vigil Dias, pecuarista e sua mulher dona Irene Pires Dias, professora, brasileiros e residentes na cidade de Bagé, neste Estado.-Adquirente: Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda, com sede em Curitiba, Estado de Paraná, inscrita no CGC sob nº 76.555.762/0001-16.-Valor: Cr\$ 126.000,00-Incrá: cadastro nº em nome de Aldemar Pires; área total: 3,6-mézule: 35,0 e FMP: 3,6.-Vendem a totalidade de imóvel, que está cadastrado a mais por engano.-Certificação de Quitação / IAPAS sob nº 150297.-Título: escritura pública lavrada pelo Oficial ajudante de Tabelionato local, Rudnei Camacho Carvalho em data de 17 de junho de 1.981.- Pinheiro Machado, 19 de junho de 1.981.- Suboficial: <i>[Assinatura]</i></p>	122,65	

Continua na Próxima Página .....

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: PJ6B2 YV8UP HRZ5U 842VR

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: PJYTC AB66S EUPQZ XT8NK



Continuação da Página Anterior



**Ofício de Registros Públicos**  
COMARCA DE PINHEIRO MACHADO  
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

P. Machado, 30 de julho

de

Fls. 01v Matrícula: 2.554  
2018.

**Av.3/2.554:** (Averbação três/dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) em 30 de julho de 2018. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Por determinação judicial contida no protocolo de indisponibilidade nº 201611.0410.00207457-IA-860, datado de 04 de novembro de 2016, às 10:28:01, extraído do processo nº 00008072320145120017, que tramita no Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região - SC, averbo a indisponibilidade do imóvel de propriedade de Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda, CNPJ nº 765.557.620.00116, constante desta matrícula. Título apontado sob nº de ordem 41713, fl. 187 do livro 1-G de protocolo, datado de 30 de julho de 2018. Eu, Cristina Timm Brito, Registradora que o subscrevo.

Emolumentos: R\$43,50

Averbação sem valor declarado: R\$34,20 (0435.04.1300014.01922 = R\$3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60 (0435.01.1700002.14865 = R\$1,40)

**Av.4/2.554:** (Averbação quatro/dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) em 23 de outubro de 2019. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Por determinação judicial contida no protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 201910.0118.00949772-TA-410, datado de 01 de outubro de 2019, às 18:47:38, extraído do processo nº 00008072320145120017, que tramita no Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região - SC, averbo o cancelamento da indisponibilidade de bens constante no Av.3 desta matrícula, referente ao protocolo nº 201611.0410.00207457-IA-860. Título apontado sob nº de ordem 43368, fl. 118 do livro 1-H de protocolo, datado de 22 de outubro de 2019. Eu, Cristina Timm Brito, Registradora que o subscrevo.

Emolumentos: Nihil

Averbação sem valor declarado: Nihil (0435.04.1300014.05057 = Nihil)

**Av.5/2.554:** (Averbação cinco/dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) em 06 de dezembro de 2019. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Por determinação judicial contida no protocolo de indisponibilidade nº 201910.3016.00979325-IA-440, datado de 30 de outubro de 2019, às 16:42:14, extraído do processo nº 00009721320158180037, que tramita no Superior Tribunal de Justiça - PR, Curitiba, 2ª Vara de Falências e Recuperação Judiciais, averbo a indisponibilidade do imóvel de propriedade de Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda, CNPJ nº 765.557.620.00116, constante desta matrícula. Título apontado sob nº de ordem 43555, fl. 133 do livro 1-H de protocolo, datado de 05 de dezembro de 2019. Eu,

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior - - - - -




**Ofício de Registros Públicos**  
COMARCA DE PINHEIRO MACHADO  
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL



Pinheiro Machado, 06 de dezembro de 2019  
Fls. 02 Matrícula 2.554

matrícula

Cristina Timm Brito, Registradora que o subscrevo.   
Emolumentos: Nihil  
Averbação sem valor declarado: Nihil (0435.04.1300014.05400 = Nihil)

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS  
CRISTINA TIMM BRITO  
REGISTRADORA  
Pinheiro Machado-RS  
Rua Humaitá, 357 - Tel. (53) 3248-1259

continua no verso

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Pinheiro Machado, 01 de outubro de 2020, às 13:36:47.

Total: **RS38,90**  
Certidão Matrícula 2.554 - 3 páginas: R\$18,40 (0435.03.1900002.04962 = R\$2,70)  
Busca em livros e arquivos: R\$9,50 (0435.02.2000004.00660 = R\$1,90)  
Processamento eletrônico de dados: R\$5,00 (0435.01.2000004.00112 = R\$1,40)



Cristina Timm Brito - Registradora



A consulta estará disponível em até 24h  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
101709 53 2020 00005422 21





## **LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.501-02 /2020**

**Imóvel rural com área de 2,1117 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 242 do CRI Pinheiro Machado/RS.**

**AUTOS: Nº 0000972-13.2015.8.16.0037**



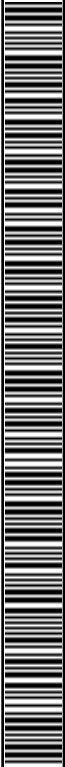


## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>16</b>

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural com área de 2,1117 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 242 do CRI Pinheiro Machado/RS.

**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado <sup>2</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** fevereiro de 2021

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 14.000,00**  
**(Quatorze mil reais).**

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra







## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>3</sup>, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, sem a visita técnica, pois o imóvel não foi localizado.

Caso as partes não concordem e requeiram a visita técnica, estas devem indicar responsável que tenha conhecimento da propriedade, das divisas, benfeitorias, culturas, e ainda toda e qualquer característica que venha acrescentar ou diminuir o valor da propriedade.

Para a visita técnica, o avaliador ainda solicita as partes, croqui, mapa, memorial descritivo, georreferenciamento, plantas de benfeitorias e toda e qualquer documentação disponível da propriedade, e que se possível estas sejam disponibilizadas antes da data da visita técnica.

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

### 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.

---

<sup>3</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





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, 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**

### **3.2 Descrição sumária do bem**

Imóvel rural com área de 2.1117 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 242 do CRI Pinheiro Machado/RS.

## **4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Pinheiro Machado é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul

História

Pinheiro Machado é um dos municípios mais antigos do Rio Grande do Sul. Até 1830, a área do município pertencia ao município de Rio Grande, depois passou a





integrar o município de Piratini, desmembrando-se em 24 de fevereiro de 1879, sob a denominação de Nossa senhora da Luz das Cacimbinhas.

A povoação deste município, segundo registros, iniciou-se pelo brigadeiro Rafael Pinto Bandeira, por volta de 1765. Os primeiros habitantes foram os açorianos Tomás Antônio de Oliveira e José Dutra de Andrade, que receberam sesmarias na Coxilha do Veleda, em 1790. Segundo a lenda, Dutra de Andrade teria perdido a visão e feito uma promessa de que se recuperasse a mesma ao lavar os olhos nas águas milagrosas das cacimbinhas, mandaria construir uma capela em honra de Nossa Senhora da Luz e efetivamente o milagre ocorreu. Depois da capela, foi criado um curato em 1851.

Em 1857 foi elevado a freguesia e, em 1878, ocorreu a emancipação. As pessoas que trabalharam pela emancipação foram: Florentino Bueno e Silva, José Maria Pinto, João Cândido da Rosa (fazendeiros), José Virgílio Goulart (militar) e o Dr. Saturnino Arruda (deputado). O município de Cacimbinhas teve seu nome mudado para Pinheiro Machado no governo do intendente provisório Dr. Ney Lima Costa, quando o senador José Gomes Pinheiro Machado foi assassinado no Rio de Janeiro por Mânsio de Paiva, que era um morador da região de Cacimbinhas. Pelo grande papel desempenhado por Pinheiro Machado na consolidação do regime republicano, quer nas frentes de luta da Revolução Federalista, quer no tocante à estabilidade que proporcionou, com sua liderança política, nos primeiros governos da República, o seu nome é visto com honra não só pelo povo deste município, mas por todo o Rio Grande do Sul.

### Geografia

Localiza-se a uma latitude 31°34'42" sul e a uma longitude 53°22'52" oeste, estando a uma altitude de 436 metros.

Possui uma área de 2.227,897 km<sup>2</sup> e sua população estimada em 2004 era de 14.327 habitantes.

### Relevo

O relevo do município, situado num planalto conhecido como Serras de Sudeste, apresenta-se bastante irregular, destacando-se a Serra do Passarinho, Serra do Veleda e Serra das Asperezas. Também destaca-se a formação de inúmeras cerros, especialmente no 2° Distrito. O solo caracteriza-se por ser raso e com a presença de aflorações de rochas.





## Clima

Quanto ao clima, o município é subtropical ou Temperado Marítimo (Cfb), com verões moderados, invernos relativamente frios (com grande ocorrência de geadas) e temperatura média anual de 16 °C. O mês mais quente é janeiro, com temperatura média de 21 °C, enquanto o mês mais frio é julho, com média de 11 °C. A pluviosidade média anual é de 1.380 mm, com chuvas regularmente distribuídas durante o ano.

Precipitações de neve, apesar de escassas, não são incomuns na cidade, podendo ocorrer cerca de uma ou duas vezes por década. As últimas nevadas ocorreram em 4 de setembro de 2006 e em 5 de setembro de 2008, com queda de neve moderada durante o período da tarde

## Fauna

As espécies mais características do município, quanto à fauna, são: lebre, tatu, raposa, gambá, capivara, graxaim (sorro), chimango, perdiz, caturrita, quero-quero, jacu, seriema, pomba do mato (pombão), cardeal, periquito, tico-tico, João-de-Barro, lagarto, cobra-cruzeira, cobra-verde e peixes como traira, jundiá, lambari etc.

## Vegetação

Na vegetação do município, as espécies mais características são: pitangueira, coronilha, corticeira, canela branca, butiá, branquilha, canela preta, araucária angustifolia, aroeira preta, aroeira cinzenta, aroeira periquita (anacaita) etc.

## Hidrografia

Há um grande número de riachos em Pinheiro Machado. Na divisa com os Municípios de Santana da Boa Vista e Caçapava do Sul, localiza-se o Rio Camaquã, que constitui a Bacia Hidrográfica do Camaquã.

## Economia

A economia do município é baseada principalmente na agricultura, pecuária, extração de pedras para exportação, pedras de revestimento e produção de cimento. Outro grande destaque é a viticultura que, devido à característica do clima das Serras de Sudeste, favorece a elaboração de vinhos finos de alta qualidade. Começa-se a desenvolver o cultivo de oliveiras.

Quanto ao comércio, Pinheiro Machado possui aproximadamente 380 estabelecimentos.





Também é digna de destaque a grande quantidade de calcário, considerado de excelente qualidade.

#### Dados demográficos

População: 14.594

Urbana: 10.767 (73,77%)

Rural: 3.327 (26,23%)

Homens: 7.462 (51,13%)

Mulheres: 7.132 (48,87%)

Educação: Existem atualmente no Município dez escolas, com aproximadamente 3 200 estudantes matriculados.

Saúde: O município possui dois hospitais (um na sede e outro no distrito de Torrinhãs), três postos de saúde e um centro de atenção à saúde.

Habitação: Imóveis urbanos: 3.859 (68%); Imóveis rurais: 1.833 (32%)

Núcleos habitacionais Urbanos: sete

Saneamento básico: Urbano: 90% com fossa absorvente e galeria de esgoto não tratado; Rural: 50% com fossa séptica e poço absorvente.

Abastecimento de água: Zona Urbana: 99% água tratada; Zona rural: 100% água de poço/cacimba

Energia elétrica: Zona Urbana: 98% com energia elétrica; Zona rural: 33% com energia elétrica

Coleta de Lixo: Residencial e comercial: 100% coletado; Hospitalar e ambulatorial: 100% incinerado

**Pinheiro Machado**

[Município do Brasil](#)





Prefeitura municipal

### Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Lema

*Pro Patria*  
*"Pela Pátria"*

Apelido(s)

"Capital nacional do  
churrasco de ovelha"

Gentílico

*pinheirense*

**Localização**





Localização de Pinheiro Machado no Rio Grande do Sul



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Pinheiro Machado

**Coordenadas**  [31° 34' 40" S 53° 22' 51" O](#)

**País** [Brasil](#)





<b><u>Unidade federativa</u></b>	<a href="#">Rio Grande do Sul</a>
<b>Municípios limítrofes</b>	<a href="#">Piratini</a> , <a href="#">Pedras Altas</a> , <a href="#">Candiota</a> , <a href="#">Bagé</a> , <a href="#">Caçapava do Sul</a> e <a href="#">Santana da Boa Vista</a>
<b>Distância a <u>capital</u></b>	até 370 <a href="#">km</a>
<b>História</b>	
<b>Fundação</b>	<u>2</u> de <a href="#">maio</a> de <a href="#">1879</a> (141 anos)
<b>Administração</b>	
<b><u>Prefeito(a)</u></b>	José Antônio Duarte Rosa (PDT, 2017 – 2020)
<b>Características geográficas</b>	
<b><u>Área total</u></b> <sup>[1]</sup>	2 227,897 km <sup>2</sup>
<b><u>População total</u></b> (est. <a href="#">IBGE/2016</a> <sup>[2]</sup> )	12 944 hab.
<b><u>Densidade</u></b>	5,8 hab./km <sup>2</sup>
<b>Clima</b>	<a href="#">temperado marítimo</a> (Cfb)
<b><u>Altitude</u></b>	436 m
<b><u>Fuso horário</u></b>	Hora de Brasília ( <a href="#">UTC-3</a> )
<b>Indicadores</b>	
<b><u>IDH</u></b> ( <a href="#">PNUD/2000</a> <sup>[3]</sup> )	0,752 — <i>alto</i>
<b><u>PIB</u></b> ( <a href="#">IBGE/2008</a> <sup>[4]</sup> )	<a href="#">R\$</a> 158 654,411 mil







PIB per  
capita (IBGE/2008<sup>[4]</sup>)

R\$ 12 007,45

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>4</sup>:

- 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 Imóvel não localizado com as divisas, características de solo, relevo, presença de benfeitorias e culturas desconhecidos.

## 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:*

---

<sup>4</sup> **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.





- 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<sup>5</sup>, 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:*

---

<sup>5</sup> **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





- 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:

Uma fração de campo com área de dois hectares, onze ares e dezessete centiares, situada nos arredores desta cidade, localizada em um corredor vicinal que vai da Estrada das Tropas, próximo a matadouro municipal, confrontando-se ao Norte com o terreno de Valdo Tavares; ao Sul com terras de Levino Fermino Azambuja; Leste com o corredor vicinal e ao Oeste, com sucessores de Arnaldo Sarubi e Neco Farias

### **6.2 Descrição técnica**

Imóvel rural com área de 2,1117 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 242 do CRI Pinheiro Machado/RS. Imóvel rural com área de





2.1117 hectares localizado no Município de Pinheiro Machado R/S. Matrícula 242 do CRI Pinheiro Machado/RS.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>6</sup>

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Agropecuaristas e investidores
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:**
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 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) *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*

---

<sup>6</sup> **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.





*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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma<sup>7</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>8</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

### **8.1 Cálculo do valor do terreno**

Esse trabalho utiliza valores de terra determinados pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme classificação da SEAB e Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

---

<sup>7</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>8</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.





Pela não localização do imóvel, somente a terra nua foi avaliada.

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre das datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

Onde : FI = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sedo em média 5%.

**8.2 VALOR DE MERCAO DO IMÓVEL: R\$ 13.578,93 (Treze mil, quinhentos e três reais e noventa e três centavos).**

**8.3 VALOR DO VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL**

**R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais).**

## 9 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 03 de março de 2021





# MEMÓRIA DE CÁLCULO



## 1) Classificação de terras e valores

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
<b>PINHEIRO MACHADO</b>	11.800,00	10.000,00	8.800,00	8.500,00	5.500,00	3.500,00

## 2) Valoração das terras da propriedade

área em m <sup>2</sup>	área em hectares	Área em alqueires	0,00000	
21.117,00	2,1117	0,8726		
VTN		Valor hectare	área ha	Valor avaliado
Lavoura aptidão boa		11.800,00	1,20	14.160,00
Lavoura aptidão regular		10.000,00		0,00
Lavoura aptidão restrita		8.800,00	0,4894	4.306,37
Pastagem plantada		8.500,00		0,00
Silvicultura ou pastagem natural		5.500,00		0,00
Preservação da fauna e flora		3.500,00	0,4223	1.478,19
<b>Valor Total</b>			<b>2,1117</b>	<b>19.944,56</b>

Fator localização	80%
V. homogêneo pela localização	R\$ 15.955,65
Fator Liquidez	89,58%
Valor homogen. pelo f. liquidez	R\$ 14.293,61
Fator comissão	95%
Valor de Leilão	R\$ 13.578,93
Parte ideal	
Valor da parte ideal	
Fator parte ideal	
Valor mercado da parte ideal	
Valor de leilão da parte ideal	

Valor m <sup>2</sup>	0,64
Valor Hecatere	6.430,33
Valor Alqueires	15.561,40

## Variação de um índice financeiro

Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 18-Outubro-2020 e 18-Fevereiro-2021

Em percentual: 10,4166%  
 Em fator de multiplicação: 1,104166

Fator liquidez  
 100%-10,4166%  
 89,5834%

### Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:  
 Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%.

<b>Valor de mercado do imóvel</b>	<b>R\$</b>	<b>13.578,93</b>
-----------------------------------	------------	------------------









## ANEXO DOCUMENTOS





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de Pinheiro Machado  
SERVIÇO REGISTRAL DE PINHEIRO MACHADO  
CRISTINA TIMM BRITO - REGISTRADORA

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Ofício de Registros Públicos	
COMARCA DE PINHEIRO MACHADO	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
	Fls. 1 matrícula Nº 242
Pinheiro Machado, 18 de Maio	de 1976
matricula	<b>Imóvel:</b> Uma fração de campo com a área de dois hectares, onze ares e dezessete centiares (2h.11a.17c.), situada nos arredores desta cidade, localizada em um corredor vicinal que vai da "Estrada das Tropas", próximo ao matadouro municipal, confrontando-se ao Norte com terreno de Valdo Tavares; ao Sul com terras de Levino Fermino Azambuja; Leste com o corredor vicinal e ao Oeste, com sucessores de Arnaldo Sarubbi e Neco Farias.-Ibra.- Certificado de cadastro nº 510500603128. Vendem a totalidade da área cadastrada.- <b>Proprietário:</b> Vilmar Ferreira Vaz, casado; do comércio, residente neste município.- <b>Origem:</b> registro nº 14.136, Livro PP, fls. 64.* <b>Suboficial:</b> <i>Solange Bruto Barão</i>
	<b>R.1-242:</b> Compra e venda. Transmitentes: Sr. Vilmar Ferreira Vaz, motorista e sua mulher dona Jurema Lucas Vaz, doméstica, residentes e domiciliados na cidade de Pelotas, neste Estado, CPF Nº 065997700. Adquirente: Aldemar Pires, brasileiro, criador, casado, residente e domiciliado neste distrito, CPF Nº 060898100, o qual compra toda a área acima (2h.11a.17c.), confrontando-se atualmente, com Levino Fermino Azambuja, com Almansor Leal, com Athanagildo Leon Garcia e com um corredor vicinal que parte da Avenida Protásio Alves, cadastrada no Inera sob nº 863041022810; área total: 2,1; módulo: 30,0; Nº de módulos: 0,07 e fração mínima de parcelamento: 2,1, em nome de Vilmar Ferreira Vaz. Valor: Cr\$ 15.000,00.-Forma: escritura pública lavrada no Tabelionato local, em data de 17 de Maio de 1.976.-Pinheiro Machado, 18 de maio de 1.976. <b>Suboficial:</b> <i>Solange Bruto Barão</i>
	<b>R.2/242:</b> Legítima paterna. Transmitente: Herança de Aldemar Pires, CPF Nº 060898100/10.-Adquirente: Irene Pires, brasileira solteira, bancária, residente e domiciliada na cidade de Bagé, portadora do CPF Nº 174.834.760/87, que recebe o imóvel acima, avaliada pelo valor de Cr\$ 50.000,00.-Forma: formal de partilha expedido pelo Oficial Judicial desta Comarca, em data de 22 de dezembro de 1.978.-Pinheiro Machado, 10 de maio, digo, 10 de maio de 1.979.- Suboficial: <i>Solange Bruto Barão</i>
	<b>AV.3/242:</b> De conformidade com petição instruída com certidão, que a adquirente contraiu matrimônio com Hayer Flávio Vigil Dias, passando a assinar-se: Irene Pires Dias. Pinheiro Machado, 04 de junho de 1.979. Suboficial: <i>Solange Bruto Barão</i>


Continua na Próxima Página -----  
-----  
-----  
-----  
-----

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: PJX34 HL6LW 5EB4A XSWTB


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:J8QK GTPAB 3APFE ECEY3




Continuação da Página Anterior -----

**Av. 242:** Compra e venda. Transmitentes: Sr. Hayer Flávio Virgil Dias, criador e sua mulher dona Irene Pires Dias, professora, brasileiros, domiciliados e residentes no município de Bagé, portadores do CPF nº 2091150120/49 e 174834760/87, respectivamente. - Adquirente: Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à rua Fagundes Varella, nº 1.716, inscrita no CGC/MF sob nº 76.555.762/0001-16. Valor do imóvel: Gr\$ 150.000,00. - Forma: escritura pública lavrada no Tabelionato local, em data de 05 de junho de 1.979. - Pinheiro Machado, 16 de Outubro de 1.979. -  
Suboficial: 

---

**Av. 5/242:** (Averbação cinco/duzentos e quarenta e dois) em 30 de julho de 2018. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Por determinação judicial contida no protocolo de indisponibilidade nº 201611.0410.00207457-IA-860, datado de 04 de novembro de 2016, às 10:28:01, extraído do processo nº 00008072320145120017, que tramita no Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região - SC, averbo a indisponibilidade do imóvel de propriedade de Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda, CNPJ nº 765.557.620.00116, constante desta matrícula. Título apontado sob nº de ordem 41713, fl. 187 do livro 1-G de protocolo, datado de 30 de julho de 2018. Eu, Cristina Timm Brito, Registradora que o subscrevo.   
Emolumentos: Nihil  
Averbação sem valor declarado: Nihil (0435.04.1300014.01921 = Nihil)

---

**Av. 6/242:** (Averbação seis/duzentos e quarenta e dois) em 23 de outubro de 2019. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Por determinação judicial contida no protocolo de cancelamento de indisponibilidade nº 201910.0118.00949772-TA-410, datado de 01 de outubro de 2019, às 18:47:38, extraído do processo nº 00008072320145120017, que tramita no Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região - SC, averbo o cancelamento da indisponibilidade de bens constante no Av.5 desta matrícula, referente ao protocolo nº 201611.0410.00207457-IA-860. Título apontado sob nº de ordem 43368, fl. 118 do livro 1-H de protocolo, datado de 22 de outubro de 2019. Eu, Cristina Timm Brito, Registradora que o subscrevo.   
Emolumentos: Nihil  
Averbação sem valor declarado: Nihil (0435.04.1300014.05058 = Nihil)


---

**Av. 7/242:** (Averbação sete/duzentos e quarenta e dois) em 06 de dezembro de 2019. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Por determinação judicial contida no protocolo de indisponibilidade nº 201910.3016.00979325-IA-440, datado de 30 de outubro de 2019, às 16:42:14, extraído do processo nº 00009721320158160037, que tramita no Superior Tribunal de Justiça - PR, Curitiba, 2ª Vara de Falências e Recuperação Judiciais, averbo a indisponibilidade do imóvel de propriedade de Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda, CNPJ nº 765.557.620.00116, constante desta matrícula. Título apontado sob nº de ordem 43555, fl. 133 do livro 1-H de

Continua na Próxima Página -----





RECIBO DE EMOLUMENTOS			
Número recibo Nº 023216-C	Via parte	Data de emissão 01/10/2020	
 <b>Serviço Registral de Pinheiro Machado</b> Cristina Timm Brito - Oficial de Registro Rua Humaitá, 357 Pinheiro Machado - RS - CEP: 96470000 CPF: 566.738.410-87			
Nome do requerente: RAFAELLA R. PIRES			
Atos praticados: Certidão 2.554 Livro 2 Certidão Atualizada; Certidão 242 Livro 2 Certidão Atualizada;			
Descrição	Qtd.	Total	
Processamento eletrônico de dados	2	10,00 C	
Selos: 0435.01.2000004.00112 a 00113			
Busca em livros e arquivos	2	19,00 C	
Selos: 0435.02.2000004.00660 a 00661			
Certidão Matrícula 2.554 - 3 páginas	1	18,40 C	
Selos: 0435.03.1900002.04962			
Certidão Matrícula 242 - 3 páginas	1	18,40 C	
Selos: 0435.03.1900002.04963			
Repasse de valor Sedex	1	55,60 C	
Emolumentos:	R\$ 65,80	Repasse:	R\$ 55,60
Selos:	R\$ 12,00	ISSQN:	R\$ 0,00
		<b>Total:</b>	<b>R\$ 133,40</b>
		Depósito:	R\$ 0,00
		Saldo:	R\$ 133,40

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:JX34 HL6LW 5EB4A XSWTB

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:J8QK GTPAB 3APFE ECEY3