



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.583 - 09/2022

FRAÇÃO IDEAL DE MAT. 12.283, COM ÁREA DE 6,65HA,
CORRESPONDENTE A 45,8% DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL,
LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAMPO LARGO/PR

AUTOS: 0000034-55.1994.8.16.0004



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	17
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	18
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	20
10	ENCERRAMENTO	21

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Fração ideal de 6,65 hectares, da matrícula nº12.283, localizada no município de Campo Largo/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 561.000,00

(Quinhentos e sessenta e um mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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 (CAR), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Campo Largo/PR.

A visita técnica foi realizada no dia 01/09/2022, na qual foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação do bem em tela. Cabe ressaltar que não foi possível delimitar a área correspondente a fração ideal, uma vez que no local não existe demarcações físicas que concretizem a área de interesse. Desta forma, não foram





consideradas possíveis benfeitorias, visto que estas podem estar inseridas em outra porção do imóvel, ou pertencer a outros coproprietários.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitorias.





3.2 Descrição Técnica

Fração ideal de uma área rural, com 6,65 hectares, situada no lugar Felpudo, no município e comarca de Campo largo/PR.

Número da Matrícula: Nº 12.283– Registro de imóveis de Campo Largo/PR

Número INCRA: 701.068.281.749

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.

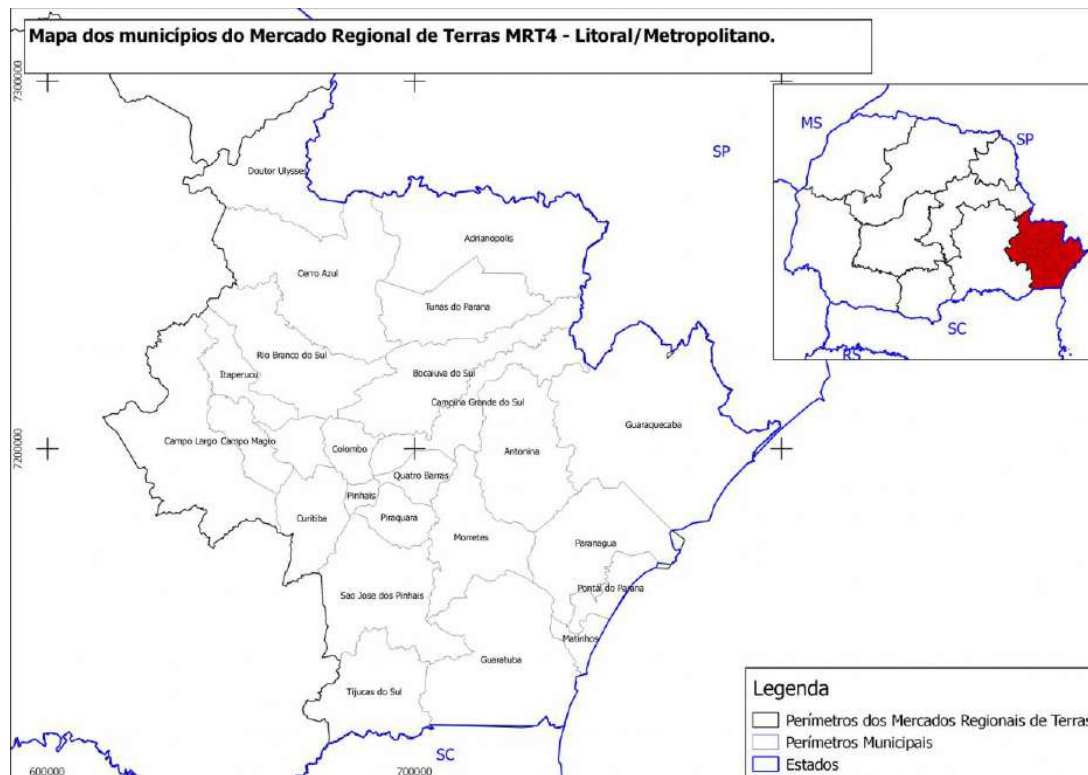
Este Mercado Regional se caracteriza pela grande urbanização, próximo de Curitiba e no litoral do Paraná. No entanto, é um Mercado Regional com grandes diferenças, com municípios com áreas urbanas contínuas a Curitiba, mas com área rural bem característica e pouco urbanizada, como exemplo Araucária, 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.





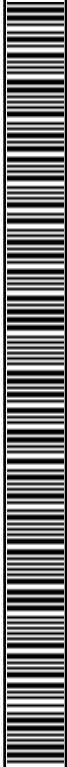
2º Taxon: Unidades Morfoesculturais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

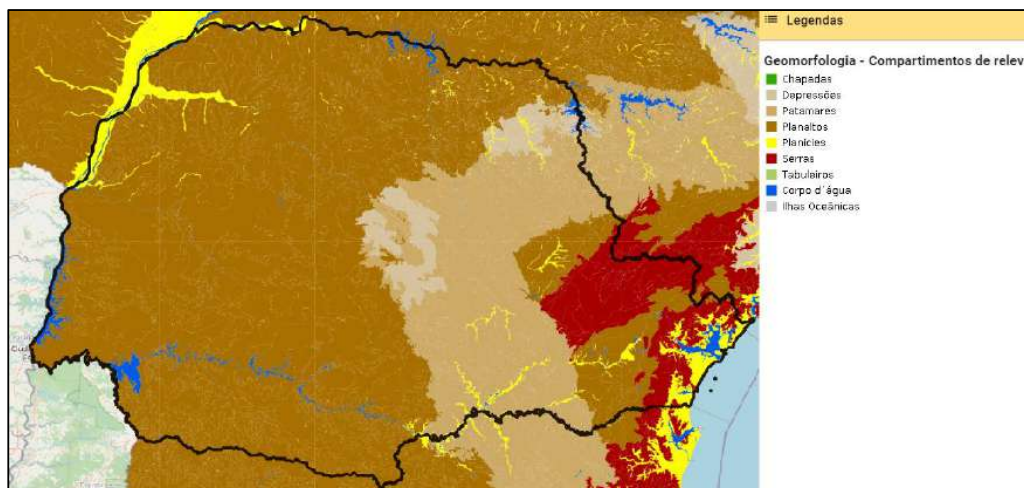
3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

1º Planalto

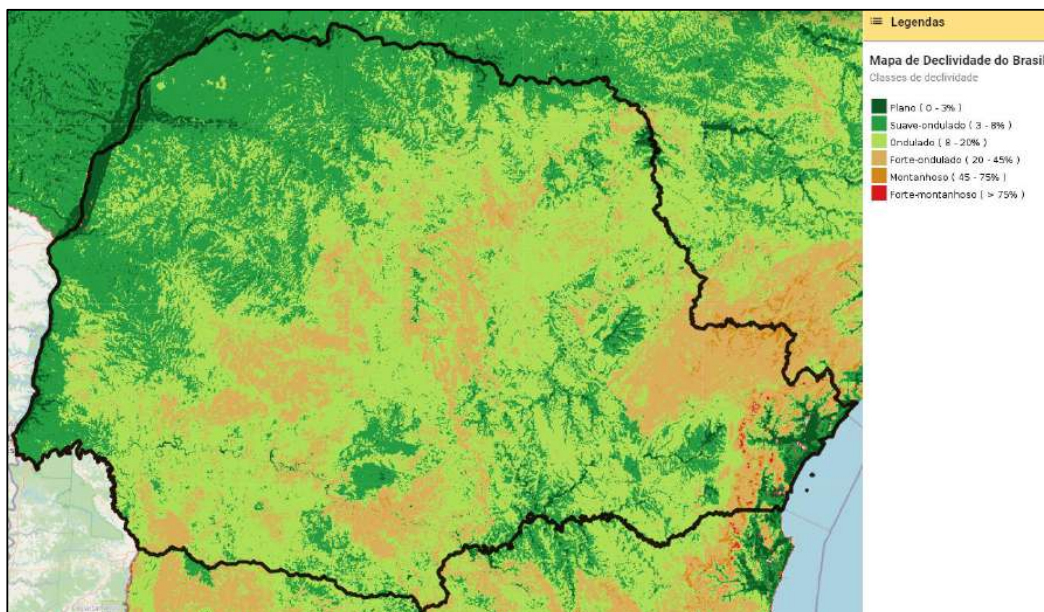
O Primeiro Planalto Paranaense estende-se desde a região de Jaguariaíva, Tibagi e Purunã, nos sopés da escarpada Serra do Purunã, constituída de estratos horizontais devonianos, até a vertente leste da Serra do Mar. Ao norte comparecem as rochas do Grupo Açungui, onde a drenagem da bacia do rio Ribeira 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

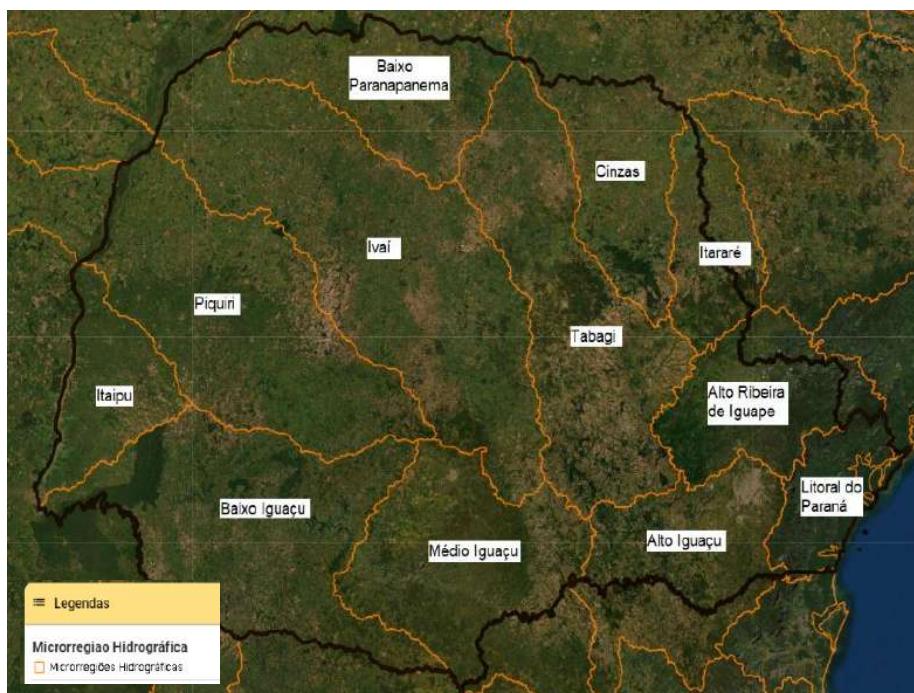




Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

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 Iguaçu e Litoral do Paraná*), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto Iguaçu a qual está caracterizado abaixo:



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





RIO IGUAÇU

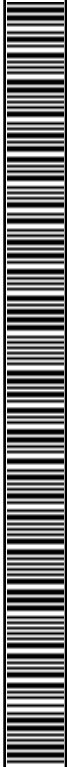
Do nome indígena quer dizer grandes águas. Nasce próximo à Serra do Mar, no município de Curitiba, correndo de leste a oeste. Entra no Segundo Planalto, através da Escarpa Devoniana, por um boqueirão formado posteriormente, o que comprova que o rio é mais antigo do que a escarpa. Seu curso é de aproximadamente 900km, sendo que 360km são navegáveis. Separa o Estado do Paraná de Santa Catarina depois de receber o rio Negro pela margem esquerda até União da Vitória. Seus principais afluentes são o Chopin e o rio Negro.

No Planalto de Guarapuava chamado de "terceiro planalto paranaense", o Iguaçu aparece como um rio conseqüente, influenciado pela formação geológica, onde o mergulho dos derrames de basalto faz ele apresentar-se com trechos encaixados, como seus afluentes, com vales estreitos e profundos, com corredeiras (rápidos), ilhas rochosas e quedas de água, onde são conhecidos pelos nomes de saltos: Grande, Santiago, Osório, Caxias, Sampaio, Faraday e as Cataratas do Iguaçu.

Os desníveis que fizeram aparecer este grande número de quedas d'água, fizeram este rio ser um dos maiores rios brasileiros na contribuição da geração de energia elétrica. Existem no seu percurso cinco represas para aproveitamento hidroelétrico, sendo elas:

- Usina Governador Bento Munhoz da Rocha Neto
- Usina Gov. Ney Aminthas de Barros Braga
- Usina Hidrelétrica de Salto Caxias
- Usina Hidrelétrica de Salto Santiago
- Usina Hidrelétrica de Salto Osório
- Usina Hidrelétrica de Foz de Areia

No chamado baixo curso do rio, após o município de Capanema, no Paraná; o rio faz a divisa internacional entre o Brasil e a Argentina, ou seja, entre o Estado do Paraná e a Província de Misiones.





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.

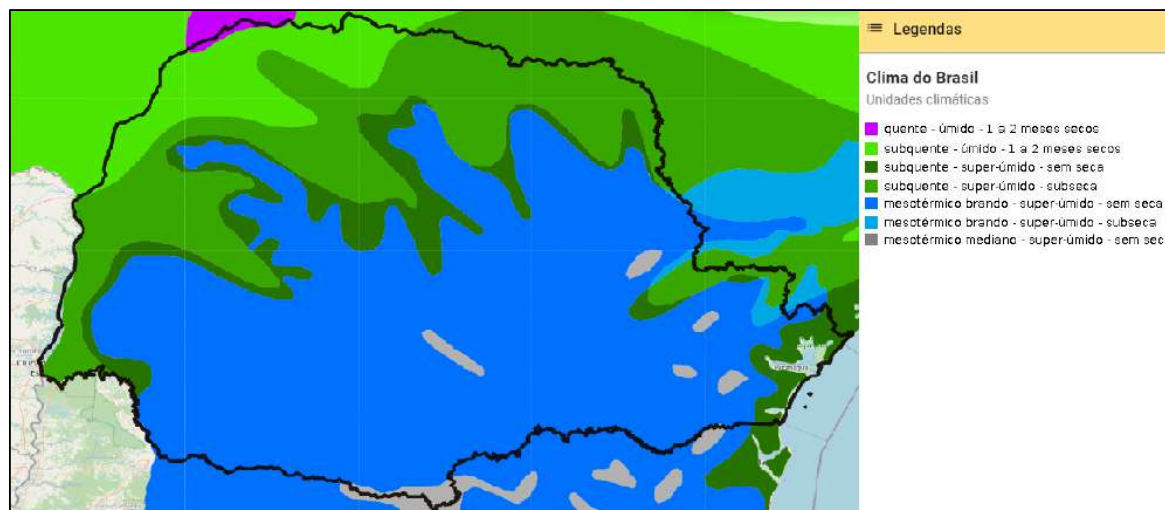
De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

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

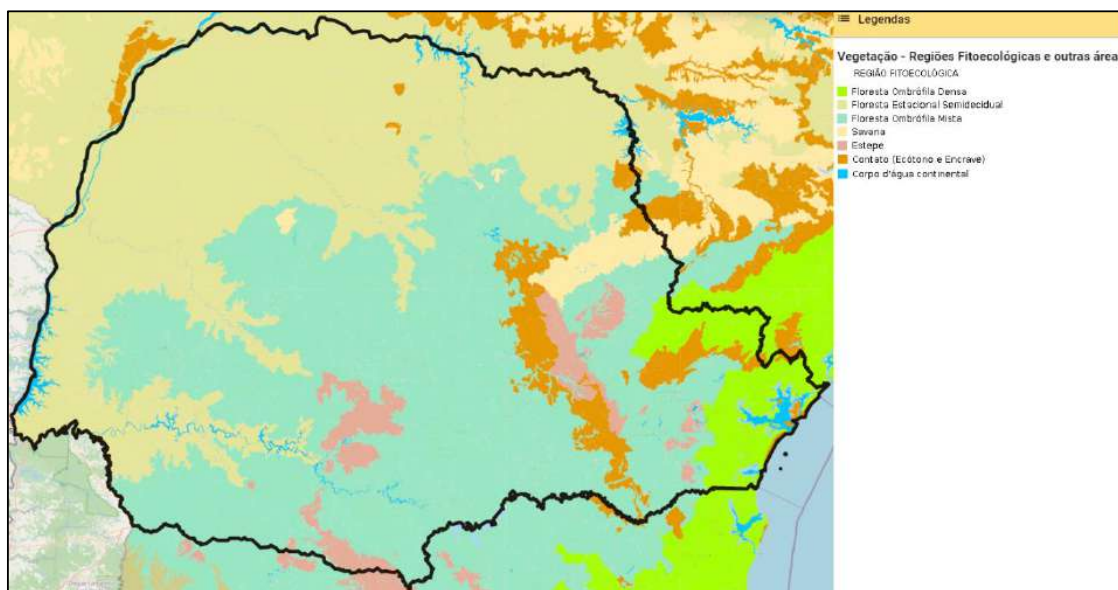
Também conhecida como mata tropical de encosta, pois localiza-se junto à Serra do Mar e no litoral. Pertence ao tipo de mata higrófila latifoliada, que se estende ao longo da fachada leste do Planalto Oriental Brasileiro, onde a alta precipitação pluviométrica a torna mais úmida.





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 está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Parte ideal de terreno rural, de cultura e caívas, medindo a área superficial de 6 alqueires, ou sejam 145.200,00m², sem benfeitorias, integrante de uma gleba de terras com 42 alqueires, ou sejam 1.016.400,00m², situado no lugar Felpudo, no município e comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, confrontando na totalidade com a Estrada do Felpudo, Ribeirão Grande, Morro do Felpudo, e Arroio do Monjolo.”

6.2 Situação

De acordo com a diligência, foi constatado que o imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

No imóvel não existe demarcações físicas que delimitem a fração ideal, objeto desta avaliação.

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, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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





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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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





Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

- Área \leq 500Ha \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 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.

8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados

8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.





8.2 Fração Ideal

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

$$VTFI = VTN * 0,85 * \%PI$$

VTFI = Valor Total da Fração Ideal do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

FA= Fator Aproveitamento (Por ser a oferta de parte ideal de um terreno e não a totalidade, aplica-se este fator, uma vez que não se pode atribuir o valor do m² de parte ideal como se fosse da totalidade do terreno. Em caso de arrematação, fica o arrematante proprietário de parte do todo, tendo desta forma um “sócio”. 0,85).

%PI= Porcentagem correspondente a Fração Ideal do bem avaliado.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR TOTAL DO IMÓVEL INTEGRALIDADE

R\$ 1.441.078,98 (Um milhão, quatrocentos e quarenta e um mil, setenta e oito reais e noventa e oito centavos)

9.2 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 560.998,55 (Quinhentos e sessenta mil, novecentos e noventa e oito reais e cinquenta e cinco centavos)

VALOR ARREDONDADO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 561.000,00 (Quinhentos e sessenta e um mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 05 de setembro 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:	SINODA CONSTRUÇÕES AS	Data da Vistoria:	01/09/2022
Endereço:	Estrada do Felpudo	Data do Laudo:	05/09/2022
Complemento:	-	Matrícula:	n°12.283
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Detreminação de Valor de Mercado
Cidade:	Campo Largo	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 14,52 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 12,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 14,52 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 12,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Moderadamente Ondulado	Cons. Do Solo:	Latossolo
Drenagem:	Normal	Estradas Internas:	servidões
Textura:	Argilosa a arenosa	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Pasto	Profundidade:	Solos profundos (1-2m)
Aproveitamento:	Moderado	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão moderada
Benfeitorias:	-	Precipitação:	1294,2mm/ano
Altitude:	805m		

Valor de Mercado

R\$ 1.441.078,98

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E QUARENTA E UM MIL E SETENTA E OITO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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 a Norte da cidade de Campo Largo, na estrada do felpudo.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: -25.386918° Longitude: -49.579260°</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Parte ideal de terreno rural, de cultura e caívas, medindo a área superficial de 6 alqueires, ou sejam 145.200,00m², sem benfeitorias, integrante de um gleba de terras com 42 alqueires, ou sejam 1.016.400,00m², situado no lugar Felpudo, no município e comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, confrontando na totalidade com a Estrada do Felpudo, Ribeirão Grande, Morro do Felpudo, e Arroio do Monjolo.”</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). É a principal classe de solo encontrada no Paraná, sendo distribuído em 31% do território estadual. A Planície Litorânea e as áreas mais declivosas do estado apresentam a menor ocorrência dessa classe de solo. Suas características, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</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-J6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD



Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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

Relatório Fotográfico



1

2



3

4



5

6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD





Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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

Relatório Fotográfico



7



8



9



10



11



12





Memorial de Cálculo

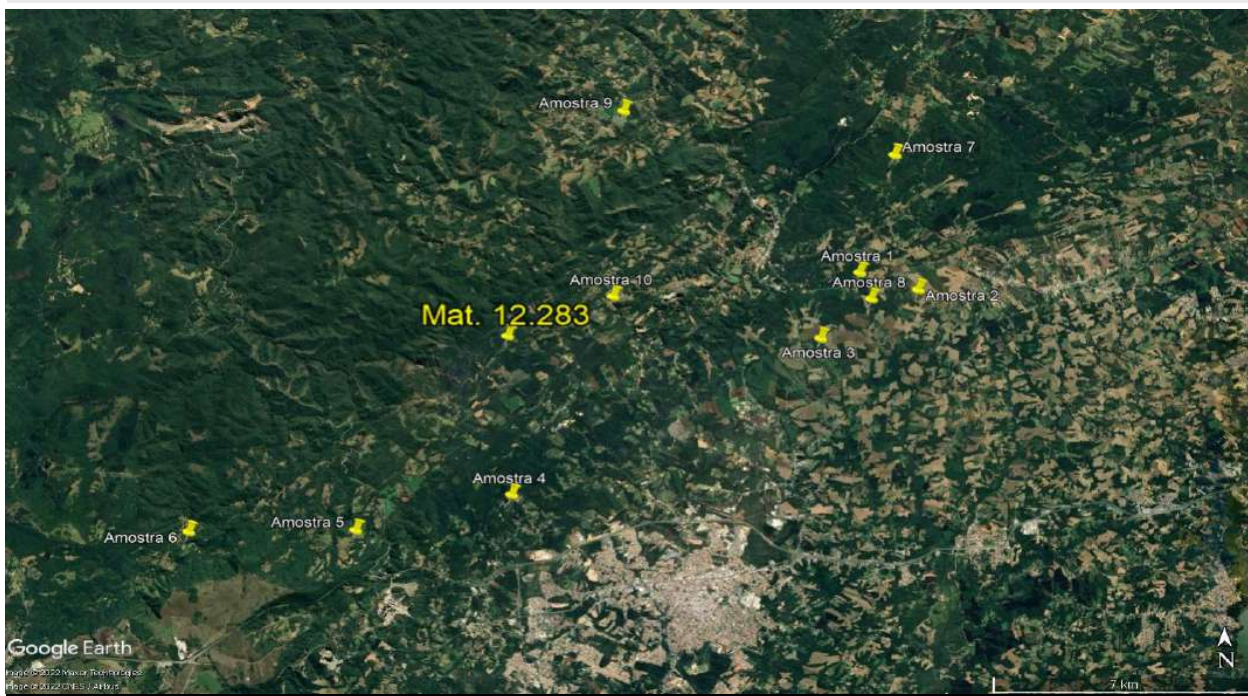
Helcio Kroberg

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-J6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD






Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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

Avaliando																					
Endereço:	Estrada do Felpudo																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Campo Largo			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	14,52		Área Construída:	-																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	nenhuma		Contato	N/A																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,00 21%
											IIe			IIIe,s	3,50	24%	VIe			Áterreno(ha):	14,52 100%
											IIe,s			IVs	3,02	21%	VIe,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs	5,00	34%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo largo			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	14,42		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 980.000,00																	
Hidrografia:	Regular		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	3,00 21%
											IIe			IIIe,s	4,92	34%	VIe			Áterreno(ha):	14,42 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%
IIIs	6,50	45%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo margo			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	2,42		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 370.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave 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	0,50 21%
											IIe	1,92	79%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,42 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	66%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					





Memorial de Cálculo

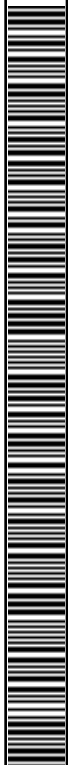
Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo Largo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	6,98		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00						
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			Vw(a)			VIII	1,00 14%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	6,98 100%
IIe,s	3,90	56%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	63%
IIIs	2,08	30%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo largo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,01		Área Construída:	500,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Viva real						
Benfeitorias	Casa e galpão		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,60 20%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,01 100%
IIe,s	2,00	66%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	61%
IIIs	0,41	14%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo largo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,08		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Dircenius						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.dircenius.com.br/imovel/are						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,42 20%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,08 100%
IIe,s	0,78	38%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	59%
IIIs	0,88	42%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo Largo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 399.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave 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	0,40 20%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,00 100%
IIe,s	1,60	80%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	62%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo Magro			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	26,03		Área Construída:	500,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Transação						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casa e galpão		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,50 21%
IIe	5,50	21%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	26,03 100%
IIe,s	8,50	33%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	61%
IIIs	6,53	25%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo Largo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,94		Área Construída:	70,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Chaves na Mão						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	0,66	22%	Vw(a)			VIII	0,60 20%
IIe			IIIe,s	1,00	33%	Vle			Áterreno(ha):	3,04 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs	0,78	26%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo largo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na Mão						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,00 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	57%
IIIs	1,60	80%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campo largo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17,70		Área Construída:	300,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.600.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Chaves na Mão						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00 23%
IIe			IIIe,s	7,00	40%	VIe			Áterreno(ha):	17,70 100%
IIe,s	1,70	10%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs	5,00	28%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 980.000,00	14,42	R\$ 0,00	0,90	R\$ 61.165,05	1,000	0,950	1,010	1,000	0,953	1,000	0,91	R\$ 55.932,36
2	R\$ 370.000,00	2,42	R\$ 0,00	0,90	R\$ 137.603,31	1,000	1,000	1,010	0,947	0,756	1,000	0,72	R\$ 99.509,19
3	R\$ 1.100.000,00	6,98	R\$ 0,00	0,90	R\$ 141.833,81	1,000	0,950	1,000	1,000	0,788	1,000	0,75	R\$ 106.141,66
5	R\$ 250.000,00	2,08	R\$ 0,00	0,90	R\$ 108.298,04	1,000	1,000	1,000	1,000	0,844	1,000	0,84	R\$ 91.416,76
7	R\$ 3.000.000,00	26,03	R\$ 0,00	1,00	R\$ 115.251,63	1,000	1,056	1,000	1,000	0,821	1,000	0,87	R\$ 99.923,85
9	R\$ 350.000,00	2,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 157.500,00	1,000	1,056	1,000	1,000	0,877	1,000	0,93	R\$ 145.833,33
10	R\$ 1.600.000,00	17,70	R\$ 276.588,59	0,90	R\$ 65.729,46	1,000	1,000	0,878	0,947	0,973	1,000	0,81	R\$ 53.198,55

Média	R\$ 112.483,04	Média	R\$ 93.136,53
Desvio	37335,50	Desvio	6038,10
Coef. de variação	0,33	Coef. de variação	0,06

Média Saneada	R\$ 99.247,86
Limite Inferior	R\$ 65.195,57
Limite Superior	R\$ 121.077,49
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	3

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.441.078,98
	14,52		R\$99.247,86		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	7		
Número de Amostras Saneadas:	4		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 65.195,57		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 93.136,53		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 121.077,49		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 99.247,86		
T. de Student:	1,638		
Desvio Padrão:	6038,10		
Coeficiente de Variação:	0,065		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 4.944,43		
Inferior (p/ha):	-5,61% R\$ 88.192,10		
Superior (p/ha):	5,04% R\$ 98.080,96		
Amplitude Total	10,65%		

Comentários sobre o cálculo

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:J6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD





Memorial de Cálculo

Helcio Kroberg

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 0,70 a 1,40	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 11 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 10,65%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
RUA CENTENÁRIO, 2070 - FONE: 292-1191
TITULAR: OSCAR KUROWSKI
CPF 110409809/10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSCAR KUROWSKI - OFICIAL

2529
Vara da Fazenda
36

Matrícula Nº =12.283=
Data 25 / ABRIL / 1985

CERTIDÃO

IMÓVEL: Parte ideal de terreno rural, de cultura e caívas, medindo a área superficial de 6 (seis) alqueires, ou sejam, 145.200,00m2 (cento e quarenta e cinco mil e duzentos metros quadrados), sem benfeitorias, INTEGRANTE de uma gleba de terras com 42 alqueires, ou sejam, 1.016.400,00m2, situada no lugar "FELPUDO", n/Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, confrontando na totalidade com a Estrada do Felpudo, Ribeirão Grande, Morro do Felpudo e Arroio do Monjolo. = = = = =

TERRA sob nº 701068291749 - AT. 14,5 - FMP. 2,0. = = = = =

PROPRIETÁRIOS:- ANTONIO CARNEIRO PORTES NETTO e s/m.MERCEDES DA SILVA PORTES. = = = = =

REGISTRO ANTERIOR:- Nº 8.165 fls. 195 Livro 3-J d/Cartório. = = = = =

RESSALVA:- A presente Matrícula é feita com base no §2º do Art.176 da Lei nº 6.015 de 31-12-1973, com as alterações introduzidas pelas Leis nºs. 6.216 de 30-06-1975 e 6.688 de 17-09-1979. = = = = =

O. OFICIAL

R--1--12.283:- 25-04-1985 - **MEÇÃO EM INVENTÁRIO** - Nos termos da Certidão de Partilha extraída p/Escrivão do Cartório do Cível e Anexos da Comarca de São Mateus do Sul-Pr (Altair Precoma), aos 11 de janeiro de 1985, por Sentença proferida em 09-12-1965 p/Juiz de Direito Dr. José Arruda Santos, que transitou em julgado, "MERCEDES DA SILVA PORTES", viúva, do lar, residente em São Mateus do Sul-Pr, REC E B E U, na qualidade de viúva-meira, no ESPÓLIO de "ANTONIO CARNEIRO PORTES NETTO", o seguinte:- UMA PARTE de R\$.75.000 (setenta e cinco mil cruzeiros) sobre avaliação de R\$.150.000 (cento e cinquenta mil cruzeiros), equivalente a metade exata do imóvel supra matriculado. - CUSTAS:- R\$.55.945 (SERVENTIA:- R\$.44.290 - C.P.C.:- R\$.2.331 - F.P.:- R\$.9.324).-Campo Largo, 25 de abril de 1985.- Eu, [assinatura], Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =

JAS

R--2--12.283:- 25-04-1985 - **PAGAMENTOS EM INVENTÁRIO** - Nos termos da Certidão de Partilha extraída p/Escrivão do Cartório do Cível e Anexos da Comarca de São Mateus do Sul-Pr. (Altair Precoma), aos 11 de janeiro de 1985, por Sentença proferida em 09-12-1965 p/Juiz de Direito Dr. José Arruda Santos, que transitou em julgado, 1)"ANTONIO CARLOS DA SILVA PORTES", funcionario público estadual,- 2)"MARIENIA PORTES MARTINS", viúva, professora,- 3) "MARILDA PORTES AMARAL", do lar, casada com "EZIO AUGUSTO AMARAL", cirurgião-dentista,- e 4)"LUZ FER NANDO DA SILVA PORTES", solteiro, funcionario público federal,- todos brasileiros, residentes em São Mateus do Sul-Pr, REC E B E R A I M, na qualidade de herdeiros, no ESPÓLIO de "ANTONIO CARNEIRO PORTES NETTO", o seguinte:- UMA PARTE de R\$.18.750 (dezoito mil setecentos e cinquenta cruzeiros) sobre avaliação de R\$.150.000 (cento e cinquenta mil cruzeiros) A CADA UM, totalizando R\$.75.000 (setenta e cinco mil cruzeiros), equivalente a área de 18.150,00m2 (dezoito mil cento e cinquenta metros quadrados) A CADA UM DOS HERDEIROS, e a todos a área de 72.600,00m2, do imóvel supra matriculado.- CUSTAS:- R\$.55.945 (SERVENTIA:- R\$.44.290 - C.P.C.:- R\$.2.331 - F.P.:- R\$.9.324).- Campo Largo, 25 de abril de 1985.- Eu, [assinatura], Oficial do Registro, segue no verso

Matrícula N.º =12.283/1=

Certifico que o selo de autenticidade de atos da Prefeitura Municipal de Campo Largo encontra-se presente neste documento.

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: PJ64Z PUF6V 6HKLA BL8DR

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: PJ6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD

CONTINUAÇÃO

Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =

JAS

R--3--12.283:- 25-04-1985 - PAGAMENTO EM INVENTÁRIO-LEGÍTIMA MATERNA
Nos termos do Formal de Partilha extraído p/Escrivão do Cartório do Cível e Anexos da Comarca de São Mateus do Sul-Pr (Altair Pracoma), aos 20 de dezembro de 1984, por Sentença proferida em 04-12-1984 p/ Juiz de Direito Dra. Talma França de Andrade, que transitou em julgado, "ANTONIO CARLOS DA SILVA PORTES", brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF/MF sob nº 123.855.229-34, residente em São Mateus do Sul-Pr, R E C E B E U, na qualidade de herdeiro, no ESPÓLIO (de "MERCEDES DA SILVA PORTES", (óbito ocorrido em 06-05-1984), o seguinte: - UMA PARTE de R\$.375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil cruzeiros) sobre avaliação de R\$.1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil cruzeiros), equivalente a área de 18.150,00m2 (dezoito mil cento e cinquenta metros quadrados), em a metade do imóvel retro matriculado e objeto do R-1-12.283.- CUSTAS:- R\$.55.945 (SERVENTIA:- R\$.44.290 - C.P.C.:- R\$.2.324 - F.P.:- R\$.9.324).- Campo Largo, 25 de abril de 1985.- Eu, [assinatura], Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =

JAS

R--4--12.283:- 25-04-1985 - PAGAMENTO EM INVENTÁRIO-LEGÍTIMA MATERNA
Nos termos do Formal de Partilha extraído p/Escrivão do Cartório do Cível e Anexos da Comarca de São Mateus do Sul-Pr (Altair Pracoma), aos 20 de dezembro de 1984, por Sentença proferida em 04-12-1984 p/ Juiz de Direito Dra. Talma França de Andrade, que transitou em julgado, "MARIEMA PORTES OGURTSOVA", brasileira, casada com "NICOLAU OGURTSOVA", funcionária pública aposentada, inscrita no CPF/MF sob nº ... 002.868.009-00, residente em São Mateus do Sul-Pr, R E C E B E U, na qualidade de herdeira, no ESPÓLIO de "MERCEDES DA SILVA PORTES", (óbito ocorrido em 06-05-1984), o seguinte: - UMA PARTE de R\$.375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil cruzeiros) sobre avaliação de R\$.1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil cruzeiros), equivalente a área de 18.150,00m2 (dezoito mil cento e cinquenta metros quadrados), em a metade do imóvel retro matriculado e objeto do R-1-12.283.- CUSTAS:- R\$.55.945 (SERVENTIA:- R\$.44.290 - C.P.C.:- R\$.2.324 - F.P.:- R\$.9.324).- Campo Largo, 25 de abril de 1985.- Eu, [assinatura], Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =

JAS

R--5--12.283:- 25-04-1985 - PAGAMENTO EM INVENTÁRIO-LEGÍTIMA MATERNA
Nos termos do Formal de Partilha extraído p/Escrivão do Cartório do Cível e Anexos da Comarca de São Mateus do Sul-Pr (Altair Pracoma), aos 20 de dezembro de 1984, por Sentença proferida em 04-12-1984 p/ Juiz de Direito Dra. Talma França de Andrade, que transitou em julgado, "MARILDA PORTES AMARAL", brasileira, casada com "ÉZIO AUGUSTO AMARAL", funcionária pública aposentada, inscrita no CPF/MF sob nº ... 017.182.589-68, residente em Curitiba-Pr, R E C E B E U, na qualidade de herdeira, no ESPÓLIO de "MERCEDES DA SILVA PORTES", (óbito ocorrido em 06-05-1984), o seguinte: - UMA PARTE de R\$.375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil cruzeiros) sobre avaliação de R\$.1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil cruzeiros), equivalente a área de 18.150,00m2 (dezoito mil cento e cinquenta metros quadrados), em a metade do imóvel retro matriculado e objeto do R-1-12.283. CUSTAS:- R\$.55.945 (SERVENTIA:- R\$.44.290 - C.P.C.:- R\$.2.331 - F.P.:- R\$.9.324).- Campo Largo, 25 de abril de 1985.- Eu, [assinatura], Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =

JAS

R--6--12.283:- 25-04-1985 - PAGAMENTO EM INVENTÁRIO-LEGÍTIMA MATERNA
Nos termos do Formal de Partilha extraído p/Escrivão do Cartório do Cível e Anexos da Comarca de São Mateus do Sul-Pr (Altair Pracoma), aos 20 de dezembro de 1984, por Sentença proferida em 04-12-1984 p/ Juiz de Direito Dra. Talma França de Andrade, que transitou em julgado

SEGUE FOLHA N.º 2=

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: PJ64Z PUF6V 6HKLA BL8DR

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: PJ6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
RUA CENTENÁRIO, 2070 - FONE: 292-1191
TITULAR: OSCAR KUROWSKI
CPF: 110408909/10

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OSCAR KUROWSKI - OFICIAL
CERTIDÃO

2530



Matricula N.º = 12.283 =

Data 25 / ABRIL / 1985

"CONTINUAÇÃO"

AV--7--12.283:- 24-11-1986 - ALTERAÇÃO DE NOME - Conforme se vê da Certidão de Casamento (fotocópia autenticada), ora apresentada com requerimento, os quais ficam arquivados n/Ofício sob nº 6.683, a co-proprietária "MARIEMA PORTES MARTINS", (R-2-12.283), casou-se sob o regime de comunhão universal de bens com "NICOLAU OGURTSOVA", tendo passado a assinar-se "MARIEMA PORTES OGURTSOVA"; - do que dou fé. DUS TAS:- CZ\$.20,35 (SERVENTIA:- CZ\$.16,12 - C.P.C.:- CZ\$.0,8) - F.P.:- CZ\$.3,39).- Campo Largo, 24 de novembro de 1986.-Eu, [assinatura], Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =

JAS

R--8--12.283:- 24-11-1986 - COMPRA E VENDA - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 047 do Livro nº 959-N, aos 8 de agosto de 1985, nas notas do 7º Tabelião do Município e Comarca de Curitiba-Pr (Dr. Renato Volpi), os proprietários 1) "ANTONIO CARLOS DA SILVA PORTES" e s/m. "HILMEE NASCIMENTO PORTES", brasileiros, casados entre si, ele, contador, ela, professora, portadores das CI RG n.ºs. 178.707-Pr e 353.014-Pr e dos CIC/MF n.ºs. 123.855.229-34 e 4) "MARIEMA PORTES OGURTSOVA" e s/marido "NICOLAU OGURTSOVA", brasileiros, casados entre si, ela, professora, ele, engenheiro agrônomo, portadores das CI RG n.ºs. 871.544-Pr e 389.202-Pr, respectivamente, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 002.868.009-00, residentes em São Mateus do Sul-Pr, - 3) "LUIZ FERNANDO DA SILVA PORTES", brasileiro, solteiro, maior de idade, engenheiro agrônomo, portador da CI RG nº 291.666-Pr e do CIC/MF nº 010.573.329-68, residente em Cascavel-Pr, - todos no ato representados por s/procurador "NELSON DOS SANTOS", brasileiro, casado, assessor-técnico, portador da CI RG nº 110.582-Pr e do CIC/MF nº 010.348.045-87, residente na Avenida Visconde de Guarapuava, nº 4.872, ap. 6-D, em Curitiba-Pr, - e 4) "MARILDA PORTES AMARAL" e s/marido "ÉZIO AUGUSTO AMARAL", brasileiros, casados entre si, ela, funcionária pública aposentada, ele, cirurgião-dentista, portadores das CI RG n.ºs. 159.768-Pr e 791.036-Pr, respectivamente, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 017.182.589-68, residentes na Rua Saint'Hilaire, nº 170, em Curitiba-Pr, - V E N D E - R A M para a outorgada compradora a firma "SINOVA CONSTRUÇÕES S/A", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº 76.530.427/0001-63, com sede na Praça Ozório, nº 400, 2º andar, em Curitiba-Pr, no ato representada por s/Diretor-Presidente "NEREU BU-FREM", brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI RG nº 335.040-Pr, residente em Curitiba-Pr, - UMA ÁREA DE TERRENO COM 66.550,00m2 (sessenta e seis mil, quinhentos e cinquenta metros quadrados), INTEGRANTE do imóvel retro matriculado e objeto dos R-2, 3, 4, 5 e 6-12.283, pela importância de R\$.2.750.000 (dois milhões, setenta

JAS

Matricula nº = 12.283/2 =

Carimbo no verso de autenticidade de data e hora deste documento.

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: PJ64Z PUF6V 6HKLA BL8DR

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: PJ6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD

CONTINUAÇÃO

centos e cinquenta mil cruzeiros).- Imposto s/Transmissão de Bens I-
móveis recolhido ao Banestado em 06-08-1985, sobre o valor de R\$...
\$ 24.000.000, para a área de terreno objeto d/Registro e para as re-
gistradas sob nºs. 1-14.470, 3-11.852 e 5-7.356.- CUSTAS:- CZ\$.122,18
(SERVENTIA:- CZ\$.96,73 - C.P.C.:- CZ\$.5,09 - F.P.:- CZ\$.20,36).-Cam-
po Largo, 24 de novembro de 1986.- Eu, Paulo Henrique Kurovski, Oficial
do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =

JAS

<p>REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPO LARGO</p> <p>MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI Oficial</p> <p>PAULO HENRIQUE KUROWSKI Escreventes Substitutos</p> <p>LUCIANE FERREIRA GAIDESKI LUCI DE FÁTIMA RODRIGUES BERTOLINI Escreventes Juramentadas</p>	<p>PRESENTE FOTOCOPIA CONFERE COM ORIGINAL ARQUIVADA NESTE OFÍCIO</p> <p>24 JAN 2006</p> <p>MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI Oficial</p> <p>PAULO HENRIQUE KUROWSKI CYNTHIA POLI KUROWSKI Escreventes Substitutos</p>
---	--

SEGUIE FICHA Nº.....

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: PJ64Z PUF6V 6HKLA BL8DR



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: PJ6GW 6BNT9 3GE9H KJHTD

