



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3487 - 10/2024

LOTE RURAL, DE MAT. Nº19.659, COM ÁREA DE 55,6HA,
SITUADO NO MUNICÍPIO DE ENÉAS MARQUES/PR

AUTOS: 0000889-78.2000.8.16.0083



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	14
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	17
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	19
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: Imóvel Rural, com área de 55,6 hectares, situado na Colônia Missões, no município de Enéas Marques/PR.

FINALIDADE: Inventário e Partilha

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2024

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$2.590.000,00

(Dois milhões e quinhentos e noventa 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 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.

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

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

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





2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, dado do Cadastro Ambiental Rural, cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Enéas Marques/PR.

Vale ressaltar que visita técnica foi realizada no dia 19/09/2024, quando coletou dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

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 com benfeitoria não reprodutivas.

3.2 Descrição Técnica

Lote nº 24 da Gleba 77-FB, do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, localizado no município de Enéas Marques/PR.

Número da Matrícula: Nº 19.659 – Registro de Imóveis de Francisco beltrão/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4107405-FA4980EB7011448AA1628212E666873C

Número INCRA: 722.073.003.190-0

Localização: Latitude: -25.906416° / Longitude: -53.140227°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras – MRT 2 é composto por 88 municípios, o qual abrange as regiões oeste e sudoeste do estado, é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, principalmente na porção oeste.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade na indústria alimentar e de fabricação de bebidas. Segundo dados extraídos de estudo do IPARDES (2017), as análises da atividade agropecuária deste Mercado de Terras mostram um certo predomínio da atividade pecuária em relação à atividade da agricultura, sendo mais notório em termos de valor bruto da produção, na porção sudoeste.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente a piscicultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto.



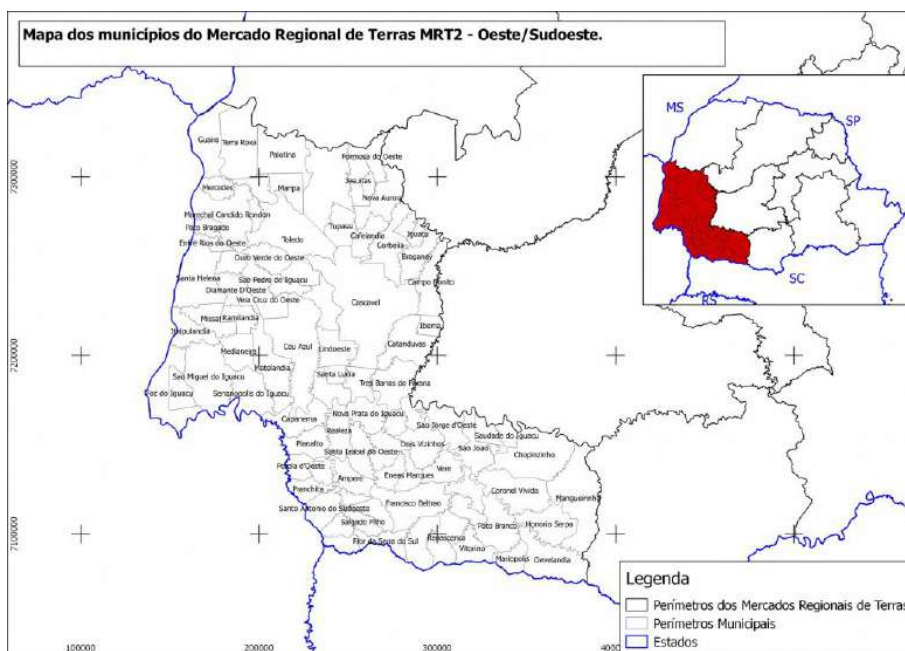


De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Na porção oeste há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo. Já na porção sudoeste há ocorrência de um pouco mais de áreas inaptas para a agricultura, motivada principalmente pelo relevo, devido à existência de áreas um pouco mais “dobradas”. A região é composta por 3 tipos de solos, dentre eles Latossolo Vermelho, Nitossolo Vermelho e Neossolo Regolítico.

O MRT 2 está situado nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista. Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência do Parque Nacional do Iguaçu, importante unidade de conservação abrangendo vários municípios da região. Um indicador ambiental desfavorável é a grande quantidade de agrotóxicos consumida, ficando a média da região acima da média do estado.

Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas como o Salto de Caxias e o Salto de Osório e também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas nos rios Chopim e Vitorino.

Por fim, podemos afirmar que o sólido desenvolvimento vivenciado por este Mercado Regional está alicerçado, entre outros fatores, na qualidade do solo e no sistema de produção estruturado com base nas cooperativas agropecuárias.





4.1 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.

3º Planalto

Situado a oeste da Escarpa da Esperança, denominado Planalto de Guarapuava, ocupa 2/3 da área do Estado. A altitude na Serra da Esperança chega a atingir 1250m, enquanto no vale do Rio Paraná, possui altitudes de apenas 100 metros.

É região onde se localizam os solos mais férteis do Estado do Paraná. O Terceiro Planalto é subdividido em 5 blocos:

Planalto de Cambará e São Jerônimo da Serra: Ocupa a parte nordeste do Estado do Paraná, entre os rios Tibagi, Paranapanema e Itararé. Suas altitudes variam entre 1.150 metros, na escarpa da Esperança, e 300 metros, no rio Paranapanema.

Planalto de Apucarana: Situa-se entre os rios Tibagi, Paranapanema, Ivaí e Paraná. Atinge altitudes de 1.125 metros na escarpa (serras do Cadeado e Bufadeira), declinando pra 290 metros ao atingir o rio Paranapanema. O mesmo acontece na direção oeste, quando atinge altitudes de 235 metros no rio Paraná.

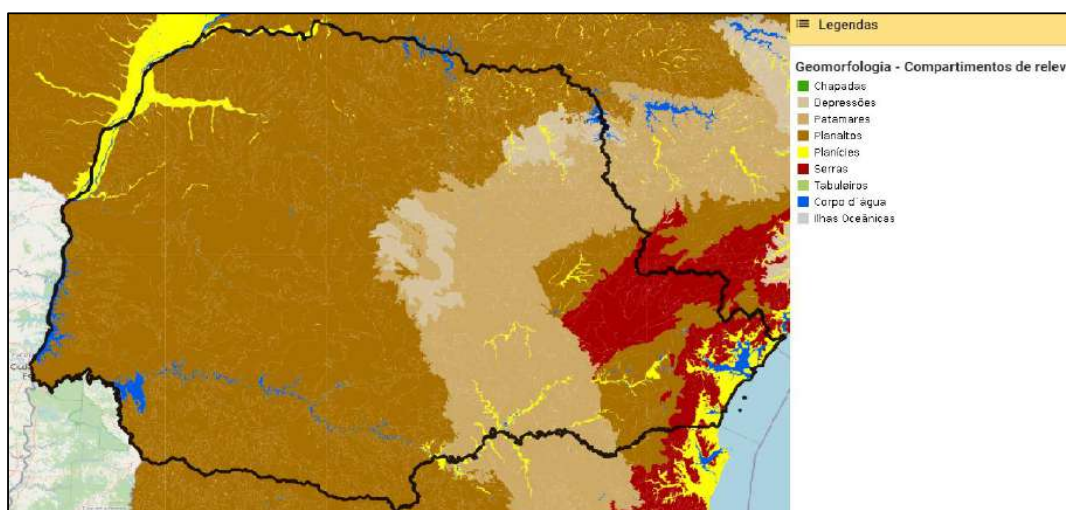




Planalto de Campo Mourão: Compreende as terras localizadas entre os rios Ivaí, Piquiri e Paraná. Atinge altitudes de 1150 metros na escarpa da Esperança, declinando para 225 metros no rio Paraná.

Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

Planalto de Palmas: Este planalto compreende as terras que ficam na parte norte do divisor de águas entre os rios Iguaçu e Uruguai. Suas altitudes chegam a 1150 metros, diminuindo até 300 metros à medida que se aproximam do vale do rio Iguaçu. As principais cidades situadas sobre o Terceiro Planalto são: Londrina, Maringá, Foz do Iguaçu, Cascavel, Campo Mourão, Pato Branco, Paranavaí, União da Vitória, Guarapuava e Umuarama.



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

4.2 Hidrografia

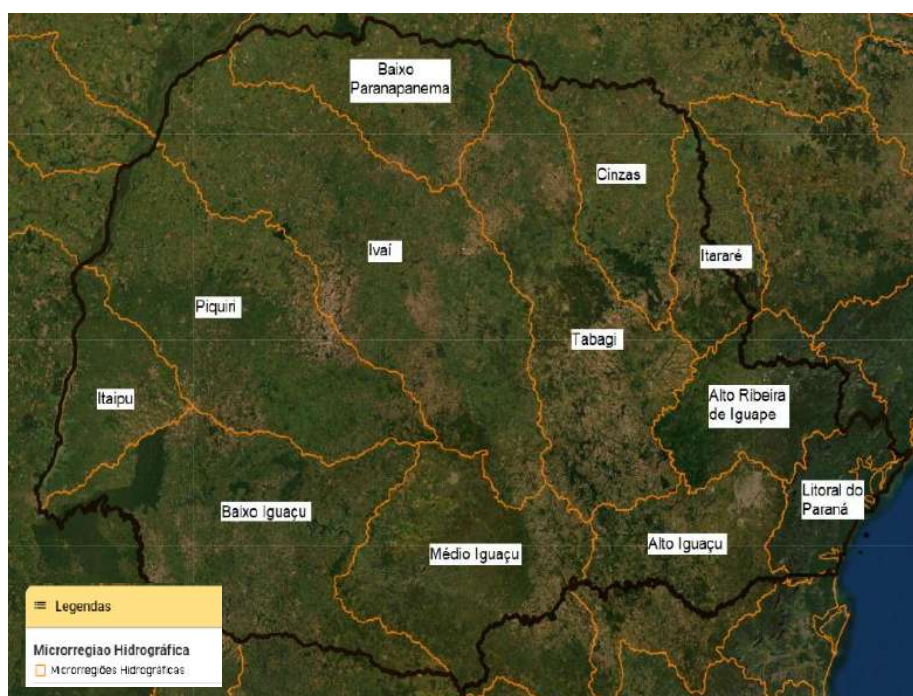
O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio



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

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

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





4.3 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.

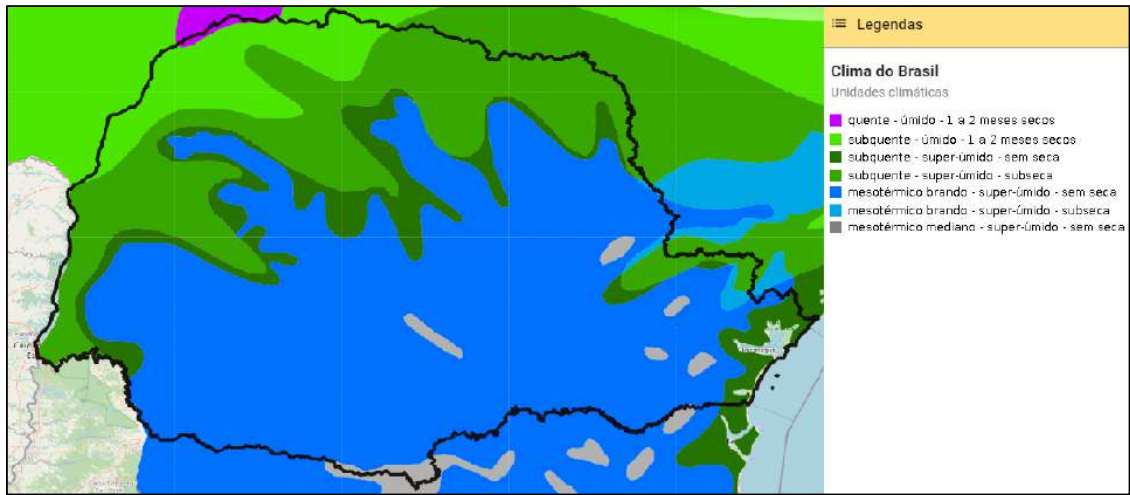
De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

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

4.4 Vegetação

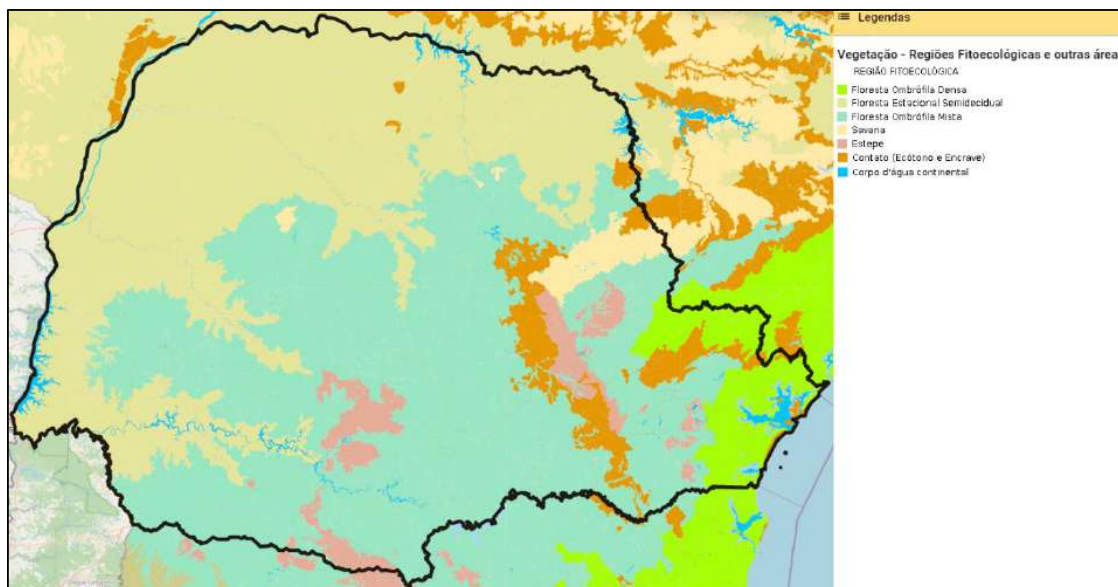
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou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

Diferencia-se da Mata de Araucária por ocupar terras inferiores e 500 metros de altitudes e pela ausência do pinheiro. Primitivamente era encontrada ao longo do rio Paraná desde a foz do rio Piquiri até a foz do rio Iguaçu, pelas quais penetravam em seus vales. O Parque Nacional do Iguaçu é a principal área preservada como tipo de mata, onde se encontram vegetais e animais da fauna local. Das formações herbáceas



e arbustivas que se encontram no Paraná destacamos: campos limpos e campos cerrados.



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Inventário e Partilha.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Visto que a propriedade possui rios perenes em sua extensão, foi destinado áreas para preservação permanente (APP).



TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*





0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote rural, nº24, da Gleba nº77-FB, do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia das Missões, situado no município de Enéas Marques, nesta comarca de Francisco Beltrão, 2º Circunscrição, com área de 556.000m², com os seguintes limites e confrontações: Nordeste pelo Arroio Jaracatiá, confronta com o lote nº52 da mesma gleba, Sudeste: Por linhas secas sucessivas confronta com os lotes nº21, 22 e 23 da mesma Gleba; Noroeste: pelo Arroio Bocó, confronta com a gleba 18-FB, Sudoeste: Por linhas secas confronta com os lotes nº25, 26 e 27 da mesma Gleba, Registro Anterior: sob nº282, livro 2 deste ofício.”

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº19.659 se encontra ocupado.

6.3 Benfeitorias

6.3.1 Benfeitorias Não Reprodutivas

Foram identificados galpões de madeira, com finalidade agrícola, com aproximadamente 80m² e uma casa de madeira, com área aproximada de 50m². As benfeitorias foram classificadas como necessitando de reparos importantes.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores e agropecuários.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra

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





- 8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra "Avaliação de Imóveis Rurais" (2002).
- 8.1.1.4 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.5 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 2.567.080,54 (Dois milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, oitenta reais e cinquenta e quatro centavos)

9.2 VALOR DA BENFEITORIA

R\$22.148,70 (Vinte e dois mil, cento e quarenta e oito reais e setenta centavos)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$2.589.229,24 (Dois milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, duzentos e vinte e nove reais e vinte e quatro centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 2.590.000,00 (Dois milhões, quinhentos e noventa mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 04 de outubro de 2024

Helcio Kronberg





ANEXO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEIS 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:	AVELINO NEIS	Data da Vistoria:	19/09/2024
Endereço:	Colônia Missões	Data do Laudo:	03/10/2024
Complemento:	-	Matrícula:	n°19.659
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Valor de Dados de Mercado
Cidade:	Enéas Marques	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Inventário e Partilha

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 55,60 ha	Área: - ha	Área: 55,60 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 2,78 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 2,78 ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 55,60 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 2,78 ha	< Matrícula

Características do Imóvel			
Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	Arenoso a argiloso
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	Servidões
Textura:	Arenoso a argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Agrícola	Profundidade:	Profundidade mediana
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	Moderada
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão entre baixa a moderada
Benfeitorias:	Casa	Precipitação:	1734,2mm/ano
Altitude:	600m		

Valor de Mercado	
R\$ 2.567.080,54	
(DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E SESENTA E SETE MIL E OITENTA REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS)	

Comentários Gerais	

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5HV MTFSE UTKN4 QGHBR



Memorial de Cálculo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel de matrícula nº19.659 está situado a norte da cidade de Enéas Marques/PR, na zona rural, próximo a rodovia PR-180.	
Coordernadas Latitude: -25.906416° Longitude: -53.140227°	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
“Lote rural, nº24, da Gleba nº77-FB, do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia das Missões, situado no município de Enéas Marques, nesta comarca de Francisco Beltrão, 2ª Circunscrição, com área de 556.000m², com os seguintes limites e confrontações: Nordeste pelo Arroio Jaracatiá, confronta com o lote nº52 da mesma gleba, Sueste: Por linhas secas sucessivas confronta com os lotes nº21, 22 e 23 da mesma Gleba; Noroeste: pelo Arroio Bocó, confronta com a gleba 18-FB, Sudoeste: Por linhas secas confronta com os lotes nº25, 26 e 27 da mesma Gleba, Registro Anterior: sob nº282, livro 2 deste ofício.”	

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

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: P35HV MTFSE UTKN4 QGHBR



Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
Via de acesso	Lavoura
Entrada	Via de acesso
Topografia	Topografia

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: PJ5HV MTFSE UTKN4 QGHBR

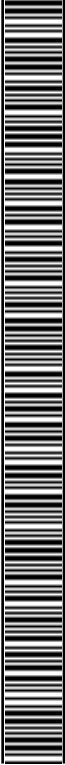


Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
 19 de set. de 2024 10:04:48 Enéas Marques	 19 de set. de 2024 10:01:24 Enéas Marques
Topografia	Benfeitorias
 19 de set. de 2024 10:01:24 Enéas Marques	 19 de set. de 2024 10:01:19 Enéas Marques
Benfeitorias	Benfeitoria
 19 de set. de 2024 10:00:46 Enéas Marques	 19 de set. de 2024 09:57:03 Enéas Marques
Topografia	Benfeitoria

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HV MTFSE UTKN4 QGHBR





Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
Vegetação nativa	Lavoura
Topografia	Topografia
Lavoura	Lavoura



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Servidões

Servidões



Servidões

Servidões



Benfeitorias

Lavoura





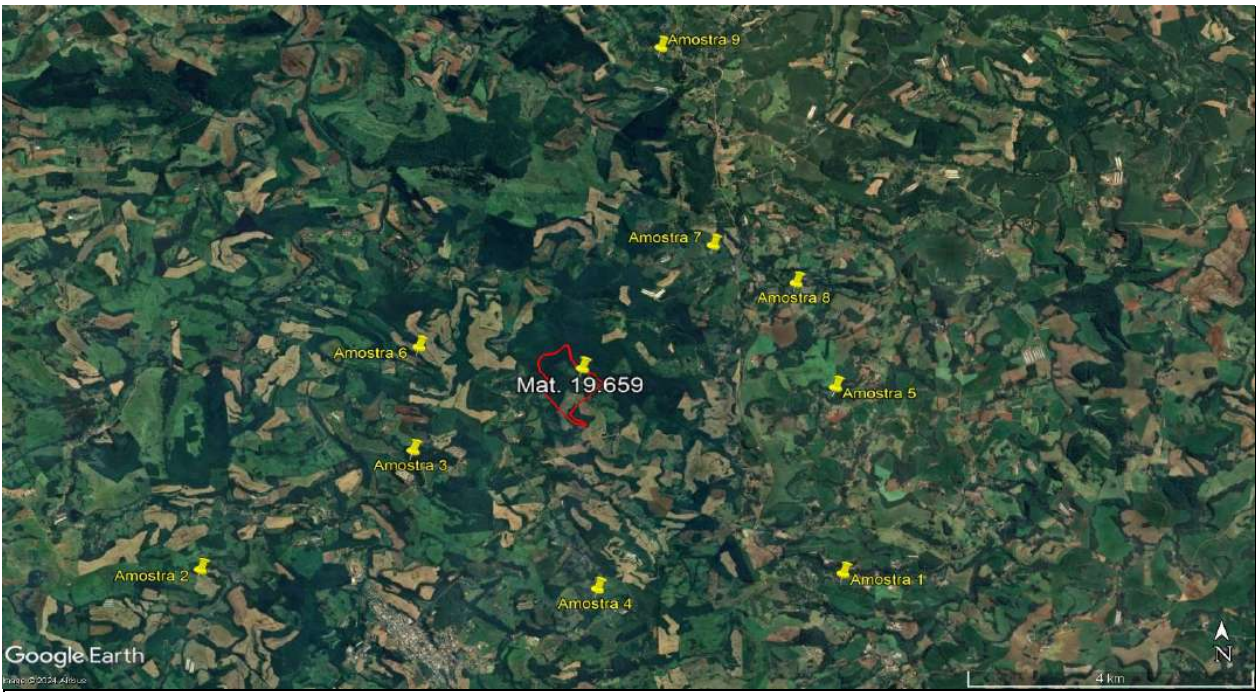
Memorial de Cálculo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HV MTFSE UTKN4 QGHBR



Memorial de Cálculo

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

Avaliando											
Endereço:		Colônia Missões									
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Enéas Marques			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		55,60		Área Construída:		-					
Situação:		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		
IIIs			IIIe	4,00	7%	Vw(a)			VIII	31,40 56%	
Ile			IIIe,s	3,58	6%	Vle			Áterreno(ha):	55,58 100%	
Ile,s			IVs	2,00	4%	Vle,s			Índice Calculado: 35%		
IIIs	14,60	26%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 1											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Enéas Marques				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	12,10		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,42 28%	
Ile			IIIe,s	2,18	18%	Vle			Áterreno(ha):	12,10 100%	
Ile,s	2,00	17%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 51%		
IIIs	4,50	37%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Enéas Marques				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	16,94		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.050.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,00 41%	
Ile			IIIe,s	2,94	17%	Vle			Áterreno(ha):	16,94 100%	
Ile,s	2,00	12%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 44%		
IIIs	5,00	30%	IVe			VIIe					
Observações:											

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P35HV MTFSE UTKN4 QGHBR



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 3												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Enéas Marques			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			21,78		Área Construída:		150,00					
Situação:			Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.890.000,00					
Hidrografia:			Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias			casa galpão		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50	21%	
IIe			IIIe,s	3,28	15%	Vle			Áterreno(ha):	21,78	100%	
IIe,s	4,00	18%	IVs	2,00	9%	Vle,s			Índice Calculado: 54%			
IIIs	8,00	37%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Enéas Marques				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	96,00		Área Construída:	0,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 5.558.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	15,00	16%	Vw(a)			VIII	34,00	35%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	96,00	100%
IIe,s	5,00	5%	IVs	27,00	28%	Vle,s			Índice Calculado: 43%		
IIIs	15,00	16%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Enéas Marques			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			10,45		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 653.600,00					
Hidrografia:			Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,80	36%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	10,45	100%	
IIe,s	3,00	29%	IVs	0,50	5%	Vle,s			Índice Calculado:		49%	
IIIs	3,15	30%	IVe			VIIe						
Observações:												



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 6												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Enéas Marques			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			1,36		Área Construída:		0,00					
Situação:			Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 680.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Moderadamente Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,30	22%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	1,36	100%	
IIe,s			IVs	0,06	4%	Vle,s			Índice Calculado: 55%			
IIIs	1,00	74%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 7												
Endereço:												
Bairro:	Zona Rural				Cidade:		Enêas Marques				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,20		Área Construída:		250,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:		Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		OLX							
Benfeitorias	Casa e barracão		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco							
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,84	40%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,09	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 46%			
IIIs	1,25	60%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 8												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Enéas Marques			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			15,73		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.200.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		Dakosta					
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://dakostaimoveis.com.br/detalhes-					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00	25%	
IIe			IIIe,s	9,50	60%	Vle			Áterreno(ha):	15,73	100%	
IIe,s	1,50	10%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 47%			
IIIs	0,73	5%	IVe			VIIe						
Observações:												

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3J5HV MTFSE UTKN4 QGHBR



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 9													
Endereço:													
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Enéas Marques				UF:	PR
Área de Terreno (ha):		4,60		Área Construída:		0,00							
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 550.000,00							
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta							
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Dakosta							
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://dakostaimoveis.com.br/detalhes-6							
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00	22%		
IIe			IIIe,s	2,50	54%	Vle			Áterreno(ha):	4,60	100%		
IIe,s			IVs	1,10	24%	Vle,s			Índice Cálculado:		45%		
IIIs			IVe			VIIe							
Observações:													



Memorial de Cálculo

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 1.100.000,00	12,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 81.818,18	1,000	1,000	0,878	0,947	0,681	1,000	0,57	R\$ 46.368,41
2	R\$ 1.050.000,00	16,94	R\$ 0,00	0,90	R\$ 55.785,12	1,000	1,000	1,000	0,796	1,000		0,80	R\$ 44.389,83
3	R\$ 1.890.000,00	21,78	R\$ 82.233,00	0,90	R\$ 74.323,55	1,000	0,947	1,010	1,000	0,644	1,000	0,62	R\$ 45.767,31
4	R\$ 5.558.000,00	96,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 52.106,25	1,000	1,125	1,000	1,000	0,822	1,000	0,92	R\$ 48.156,50
5	R\$ 653.600,00	10,45	R\$ 0,00	0,90	R\$ 56.290,91	1,000	1,000	0,878	1,000	0,715	1,000	0,63	R\$ 35.343,67
8	R\$ 2.200.000,00	15,73	R\$ 0,00	0,90	R\$ 125.874,13	1,000	1,000	1,000	0,947	0,738	1,000	0,70	R\$ 87.993,81
9	R\$ 550.000,00	4,60	R\$ 0,00	0,90	R\$ 107.608,70	1,000	0,947	1,010	0,947	0,773	1,000	0,70	R\$ 75.355,58

Média	R\$ 79.115,26	Média	R\$ 54.767,87
Desvio	28352,74	Desvio	1561,70
Coef. de variação	0,36	Coef. de variação	0,03
		Média Saneada	R\$ 46.170,51
		Limite Inferior	R\$ 38.337,51
		Limite Superior	R\$ 71.198,24
		Amostras Saneadas	4
		Amostras Descartadas	3

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 2.567.080,54
	55,60		R\$46.170,51		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 38.337,51
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 54.767,87
Limite Superior (p/ha):	R\$ 71.198,24
Média Saneada (p/ha):	R\$ 46.170,51
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	1561,70
Coefficiente de Variação:	0,029
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 1.278,84
Inferior (p/ha):	-2,39% R\$ 53.489,04
Superior (p/ha):	2,28% R\$ 56.046,71
Amplitude Total	4,67%

Comentários sobre o cálculo



Memorial de Cálculo

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

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando	
	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	
	5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados	
	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	
	Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	
	0,80 a 1,25	3 Pontos

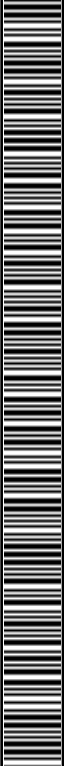
Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	4,67%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HV MTFSE UTKN4 QGHBR



Helcio Kronberg

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

Ident: Residência

Tipo: Laudo completo

Solicitante:**Lograd.:** Colônia Missões

Nº: sn

Complemento:

Bairro: Zona Rural

Cidade: Enéas Marques

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

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

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

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

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

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 35,00

Vida útil total provável (anos): 40,00

Idade em % da vida(%): 87,50

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 88,00

Fator de depreciação (decimal): 0,1200

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): ARBITRADO

Data de referência CUB: 04/10/2024

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 90.00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.500,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 90,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

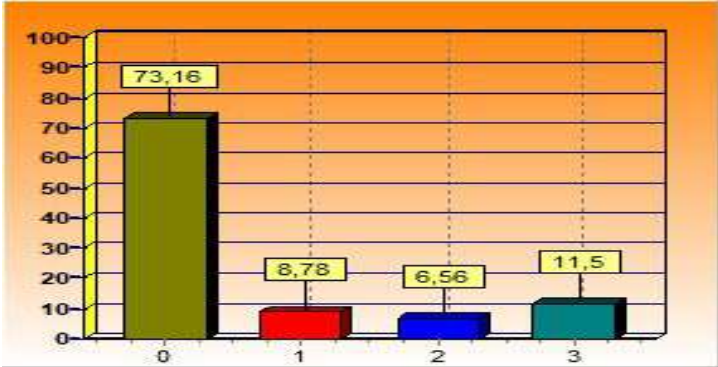
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 73,16 % Custo da construção
- 8,78 % Custo da administração da construção
- 6,56 % Custo financeiro da obra
- 11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2
Temos:
VFC = Valor final das construções (R\$): 22.148,70

vinte e dois mil, cento e quarenta e oito reais e setenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/10/2024 _____
Helcio Kronberg



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4107405-FA4980EB7011448AA1628212E666873C	Data de Cadastro: 06/10/2017 15:12	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 55,5671 ha		Módulos Fiscais: 2,78
Coordenadas Centroide:	Latitude: 25°54'24,95" S	Longitude: 53°08'31,17" O
Município: Enéas Marques		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	31,4129
Área total de Uso Consolidado	23,5235
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	11,4611
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	11,4611

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	4,7822
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,2335
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	4,5488



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4107405-FA4980EB7011448AA1628212E666873C	Data de Cadastro: 06/10/2017 15:12	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HV MTFSE UTKN4 QGHBR

Livro Nº 2

Matrícula

19.659

Registro Geral

Folha

01



Registro de Imóveis

Comarca de Francisco Beltrão

Estado do Paraná

2º Ofício

DATA:17/05/2.002. Protocolo nº 45.940. LOTE RURAL Nº24(vinte e quatro); DA GLEBA Nº 77-FB(setenta e sete-FB), da Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, situado no Município de ENEAS MARQUES, nesta Comarca de Francisco Beltrão, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO, com área de 556.000,00m²(QUINHENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL METROS QUADRADOS), com os seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Pelo Arroio Jaracatiá, confronta com o lote 52 da mesma gleba; SULESTE: Por linhas secas sucessivas confronta com os lotes nº 21, 22 e 23 da mesma gleba; NOROESTE: Pelo Arroio Bocó, confronta com a gleba.18-FB; SUDOESTE: Por linhas secas confronta com os lotes nº 25, 26 e 27 da mesma gleba; REGISTRO ANTERIOR: sob nº 282, livro 02, deste 2º Ofício. PROPRIETÁRIO: "AVELINO NEIS", e sua esposa Sra. SELVINA NEIS, brasileiros, casados, ele portador da CI-RG-641569-PR expedida em 01.08.67, e CPF-037.217.959-20, residentes e domiciliados no Município de Enéas Marques - PR. Número do Imóvel na Receita Federal 0491061-3. Certificado de Cadastro no INCRA sob nº 722.073.003.190-0. O Referido e Verdade, dou fê. Francisco Beltrão, 17 de MAIO de 2.002.

