

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº4066

Descrição: Parte ideal de 484,72 hectares correspondente a 85,039% da matrícula nº243 localizado no município de Pinhão/PR

Autos: 0001070-08.2009.8.16.0134





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	15
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	17
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	19
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	21
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: Parte ideal de 484,72 hectares correspondente a 85,039% da matrícula nº243 localizado no município de Pinhão/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 10.600.000,00

(Dez milhões e seiscentos mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

Comprador Especial: adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

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

2.2 Considerações gerais

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

A visita foi realizada no 15/05/2025, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

Cabe ressaltar que durante a visita foram identificados terceiros ao processo residindo no local do imóvel avaliado.





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 benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Lote rural, localizada no quinhão 1-J, no imóvel “Pinhão-Faxinal dos Ribeiros”, situado no município e comarca de Pinhão/PR.

Número da Matrícula: Nº 243 – registro geral de Imóveis de Pinhão/PR

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):

Localização: Latitude: 25°55'47.74"S / Longitude: 51°35'41.70"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características de solo, relevo, exploração econômica, fatores sociais e climáticos.

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 e está sob os domínios da floresta ombrófila mista. Segundo o EMBRAPA os solos presentes na região são classificados como: Cambissolo Humico, Cambissolo Haplico, Neossolo Litólico, Neossolo Regolítico, Neossolo Quartzarenico, Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho, Nitossolo Bruno e Nitossolo Vermelho.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade as culturas do milho e da soja, que apesar de não terem expressivas extensões de terra, se destacam na produtividade das lavouras.

Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, situado em Telêmaco Borba, Ortigueira e entorno, traduzindo-se por prosperidade e progresso, mesmo sendo região de características edafoclimáticas restritivas ao uso agrícola.





Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária, a maior participação da região está em ovinos/caprinos. O rebanho bovino mostrou desempenho favorável e a região aumentou a participação em relação ao rebanho estadual. Nos produtos de origem animal, o destaque é a produção de lã, em que a região, mesmo perdendo participação, é a principal produtora do Estado.

De modo geral, na grande maioria dos municípios a pauta agrícola é pouco diversificada e reproduz o padrão concentrado deste MRT, com predominância dos cultivos de soja e milho. Para 18 dos 23 municípios, esses dois produtos representam mais de 60% do valor da produção agrícola, destacando-se Arapoti, Reserva, Cândido de Abreu e parte de Ventania. Em outros três municípios, todos com inserção menor na produção de soja e milho, a erva-mate tem peso significativo no valor da produção agrícola. São eles: Bituruna, Cruz Machado, Palmas, Inácio Martins, Turvo e General Carneiro.

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.

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.

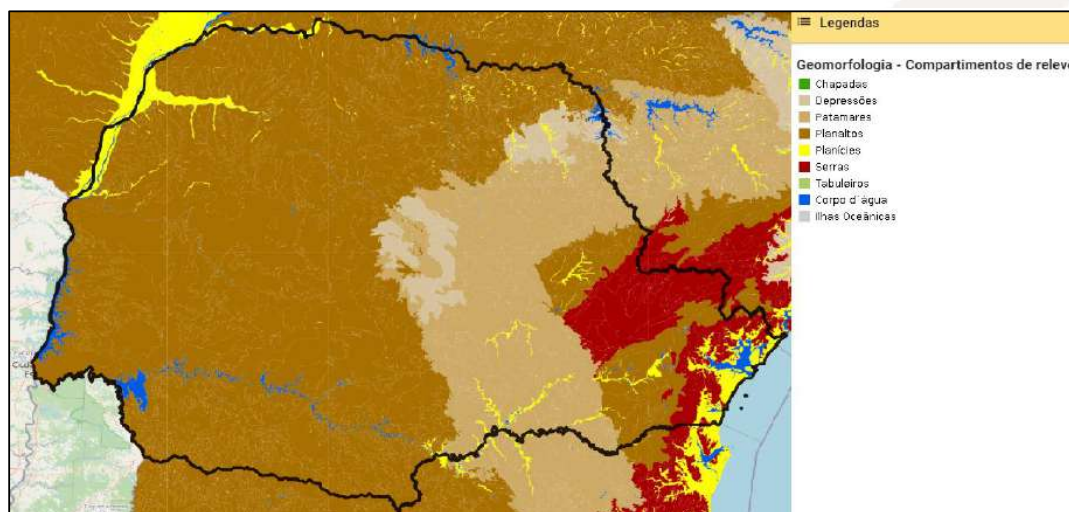
Planalto de Apucarana: Situa-se entre os rios Tibagi, Paranapanema, Ivaí e Paraná. Atinge altitudes de 1.125 metros na escarpa (serras do Cadeado e Bufadeira), declinando pra 290 metros ao atingir o rio Paranapanema. O mesmo acontece na direção oeste, quando atinge altitudes de 235 metros no rio Paraná.

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.

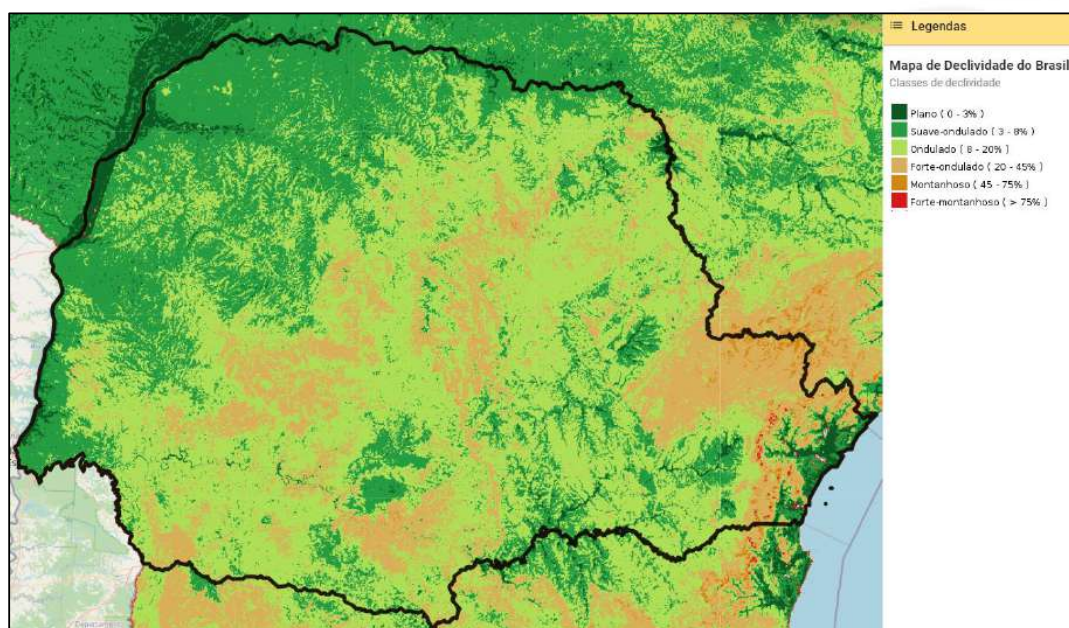
Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa



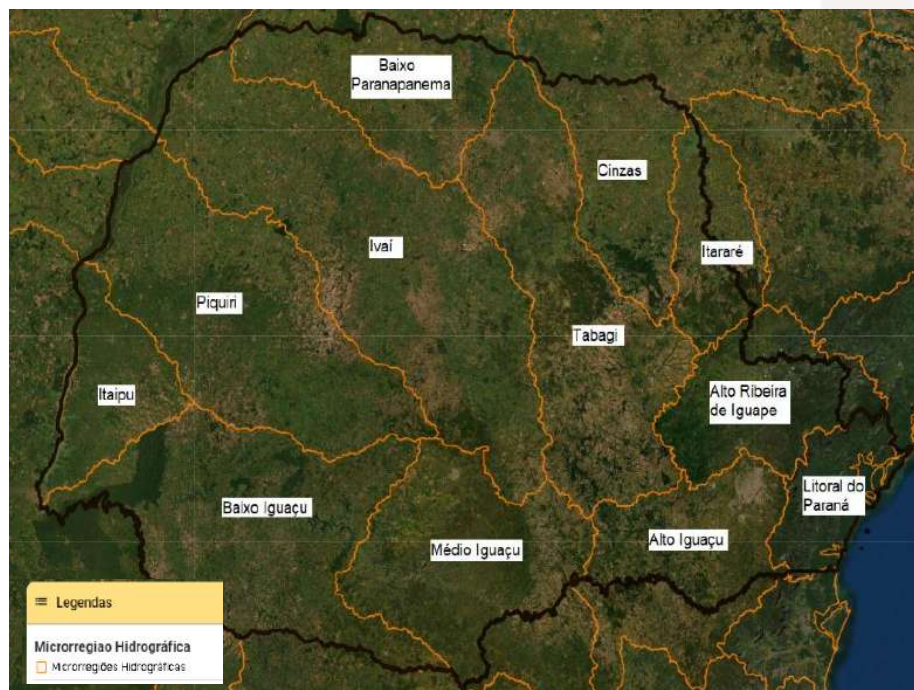


4.3 Hidrografia

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 Médio 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 consequente, 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.

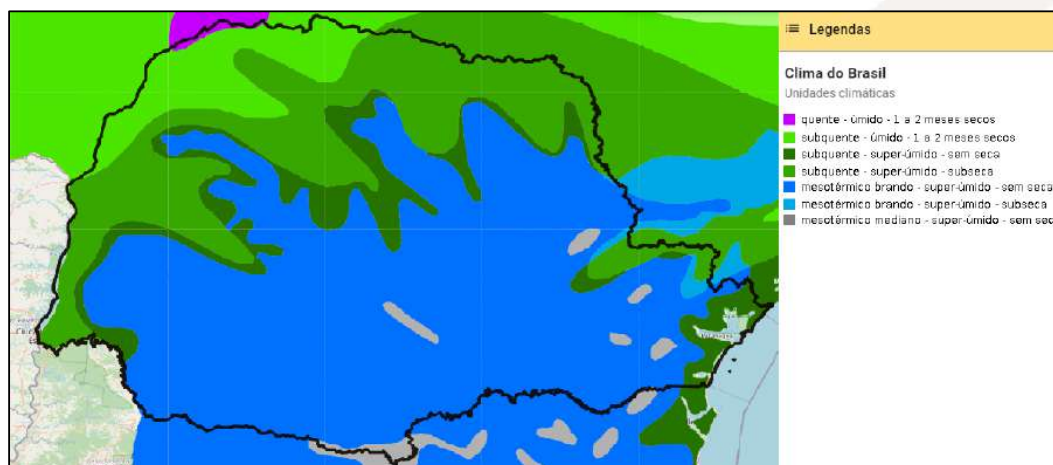
De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

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

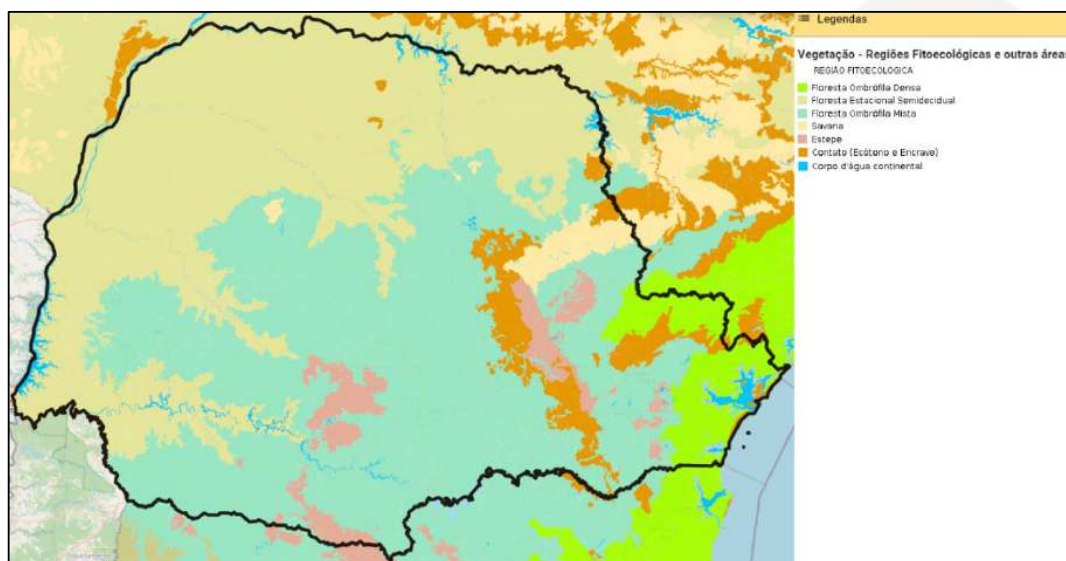
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou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

O quadro original foi substituído em sua maior parte pela agricultura e pelos pastos. Poucos vestígios de sua existência podem ser assinalados em áreas de preservação, como o Parque Estadual do Ingá e o Horto Florestal, ambos na cidade de Maringá, ou então a Reserva do Iguaçu, no sudoeste do estado. Primitivamente esta mata apresentava dois aspectos distintos. O primeiro mais rico em espécies vegetais (peroba, pau d'alho, figueira branca e palmito), ocupava a região de "terra roxa", situada entre os rios Itararé, Paranapanema, Pirapó e Ivaí. O segundo, mais pobre em espécies vegetais, ocupava a região arenosa do arenito Caiuá, entre os rios Pirapó, Paranapanema, baixo Ivaí e foz do Piquiri.



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Visto o imóvel confrontar com rios e córregos, é necessário a destinação de 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 e 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:

"Area rural medindo 5.700.000,00m2, ou seja, 570 hectares de terras de culturas, constituída pelo quinhão nº 1-J, oriundo da medição -divisão procedida no imóvel denominado "PINHÃO-FAXINAL DOS RIBEIROS ou VALE DO RIO DA AREIA", deste Município e Comarca, homologado por sentença de 14/12/1970, compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes:- Partindo de um marco de cerne, cravado na linha seca do perímetro, na divisa entre terras do quinhão nº 257 e terras-do INCRA, segue-se pela referida linha seca do perímetro e confrontando com as terras do INCRA, por um rumo verdadeiro de 44819'NE e-distância de 2.490,00ms até um marco de cerne, cravado na divisa -/com as mesmas terras; daí segue-se por um rumo de 17830 NO uma -distância de 185,2ms, pela linha seca do perímetro e mesma confrontação, até um marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão na -232; deste segue-se por uma linha seca, confrontando com o quinhão-nº 232, por um rumo de 35°30'NE e distância de 1.110,00ms até um -/marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão nº 235; deste segue se por um rumo de 58810'NE e distância de 680,00ms em linha seca e-confrontando com o quinhão nº 235, até um marco de cerne, cravado -na divisa com o quinhão nº 240; daí, segue-se por linha seca e confrontando com o quinhão nº 240, por um rumo de 44°00'SE e distância de 1.480,00ms até um marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão nº 249; deste segue-se por um rumo de 24815'80 e distância de-565,6me por linha seca e confrontando com os quinhões nºs 249 250 até um marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão nº 141-A, segue-se por um rumo de 5940'50 e distância de 365,00ms até um marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão nº 244, por linha seca e-confrontando com o quinhão nº 244, segue-se por um rumo de





84820 NO e distância de 605,00ms até um marco de cerne, cravado junto a um caminho; deste segue-se pelo caminho referido, por alguns rumos e distâncias, confrontando com os quinhões nºs 244, 245, 246, 247 e 259 e mediu-se 673,00ms até um marco de cerne cravado na divisa com o quinhão nº 260; daí, segue-se por linha seca, por um rumo de 908-00'We distância de 235,00ms confrontando com o quinhão nº 260, até um marco de cerne; daí, segue-se por um rumo de 0°00'S distância de 505,00ms, confrontando com os quinhões nas 260 199-A até um -/marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão nº 261, por uma 11-nha seca e confrontando com o quinhão nº 261, segue-se por um rumo de 90°00'We distância de 1.160,00ms até um marco de cerne, por uma linha seca e confrontando com o quinhão nº 261, segue-se por um rumo de 0°00'Sul e distância de 190,00ms até um marco de cerne cravado na divisa com o quinhão nº 212-A, por linha seca e confrontando com os quinhões nºs 212-A 257, segue-se por um rumo de 90£00W distância de 1.555,00ms até encontrar o marco de cerne que serviu de ponto de partida para a demarcação deste quinhão."

6.2 Situação

Durante a visita técnica foi constatado terceiros ao processo ocupando áreas pertencentes ao imóvel avaliado.

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
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Situação e Área
- 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 $\leq 500\text{Ha}$ -> Fator = 1,00
- $500\text{Ha} < \text{Área} \leq 1.500\text{Ha}$ -> Fator = 0,95
- $1.500\text{Ha} < \text{Área} \leq 2.500\text{Ha}$ -> Fator = 0,90
- $2.500\text{Ha} < \text{Área} \leq 5.000\text{Ha}$ -> Fator = 0,85
- Área $> 5.000\text{Ha}$ -> 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.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 10.605.383,21 (Dez milhões, seiscentos e cinco mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte e um centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 10.600.000,00 (Dez milhões, seiscentos 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, 26 de maio de 2025

Helcio Kronberg





ANEXO

MEMORIAL DE CÁLCULO

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: PJSMN L52M7 4DB7J GKYJ3





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-	
Proprietário:	INDÚSTRIAS JOÃO JOSÉ ZATTAR	Data da Vistoria:	15/05/2025	
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/05/2025	
Complemento:	Pinhão/Faxinal dos Ribeiros	Matrícula:	nº243	
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado	
Cidade:	Pinhão	UF:	PR	
	CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 484,72 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 24,24 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 484,72 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 24,24 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	Neossolo
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	-
Textura:	argilosa	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Agrário	Profundidade:	solos pouco espessos
Aproveitamento:	Normal	Pedregosidade:	Moderada
Pot. Produtivo:	Moderdao	Erosão:	Propensão moderada
Benfeitorias:	casa	Precipitação:	1.985mm/ano
Altitude:	1.100m		

Valor de Mercado

R\$ 10.605.383,21

(DEZ MILHÕES, SEISCENTOS E CINCO MIL, TREZENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E VINTE E UM CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel rural, localizado no lugar FAXINAL DOS RIBEIROS, próximo a PR-170 no município de Pinhão/PR.	
Coordenadas Latitude: 25°55'47.74"S Longitude: 51°35'41.70"O	

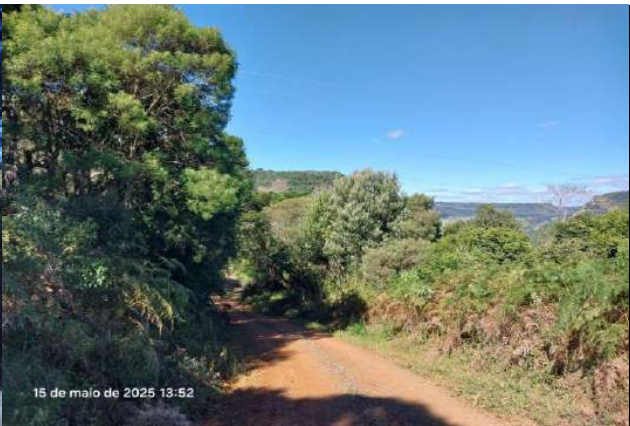
Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
"Área rural medindo 5.700.000,00m², ou seja, 570 hectares de terras de culturas, constituída pelo quinhão nº 1-J, oriundo da medição -divisão procedida no imóvel denominado "PINHÃO-FAXINAL DOS RIBEIROS ou VALE DO RIO DA AREIA", deste Município e Comarca, homologado por sentença de 14/12/1970, compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes:- Partindo de um marco de cerne, cravado na linha seca do perímetro, na divisa entre terras do quinhão nº 257 e terras do INCRA, segue-se pela referida linha seca do perímetro e confrontando com as terras do INCRA, por um rumo verdadeiro de 44819°NE e distância de 2.490,00ms até um marco de cerne, cravado na divisa -/com as mesmas terras; daí segue-se por um rumo de 17830 NO uma -distância de 185,2ms, pela linha seca do perímetro e mesma confrontação, até um marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão na -232; deste segue-se por uma linha seca, confrontando com o quinhão nº 232, por um rumo de 35°30'NE e distância de 1.110,00ms até um -/marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão nº 235; deste segue se por um rumo de 58810°NE e distância de 680,00ms em linha seca e-confrontando com o quinhão nº 235, até um marco de cerne, cravado -na divisa com o quinhão nº 240; daí, segue-se por linha seca e confrontando com o quinhão nº 240, por um rumo de 44°00'SE e distância de 1.480,00ms até um marco de cerne, cravado na divisa com o quinhão	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
Neossolos são solos rasos em estágio inicial de evolução, apresentando mais comumente apenas horizonte A sobre o horizonte C ou sobre a rocha de origem (camada R). São predominantes em 22% do território paranaense, ocorrendo em todas as regiões, porém com pouca incidência na região noroeste. Como principais obstáculos ao uso, podem ser citados o relevo declivoso, pouca espessura e presença de pedras. Podem ser de baixa ou alta fertilidade e, quando ricos quimicamente, são muito utilizados para a agricultura, principalmente por agricultores familiares que possuem pequena área. Quando possuem baixa fertilidade e relevos inclinados, os solos devem ser reservados para preservação da flora e fauna.	

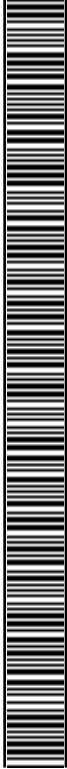


Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg 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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSMN L52M7 4DB7J GKYJ3



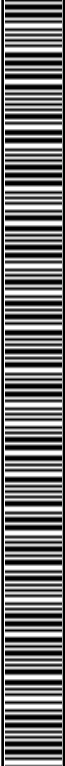


Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
	
7	8
	
9	10
	
11	12

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: PJSMN L52M7 4DB7J GKYJ3





Memorial de Cálculo

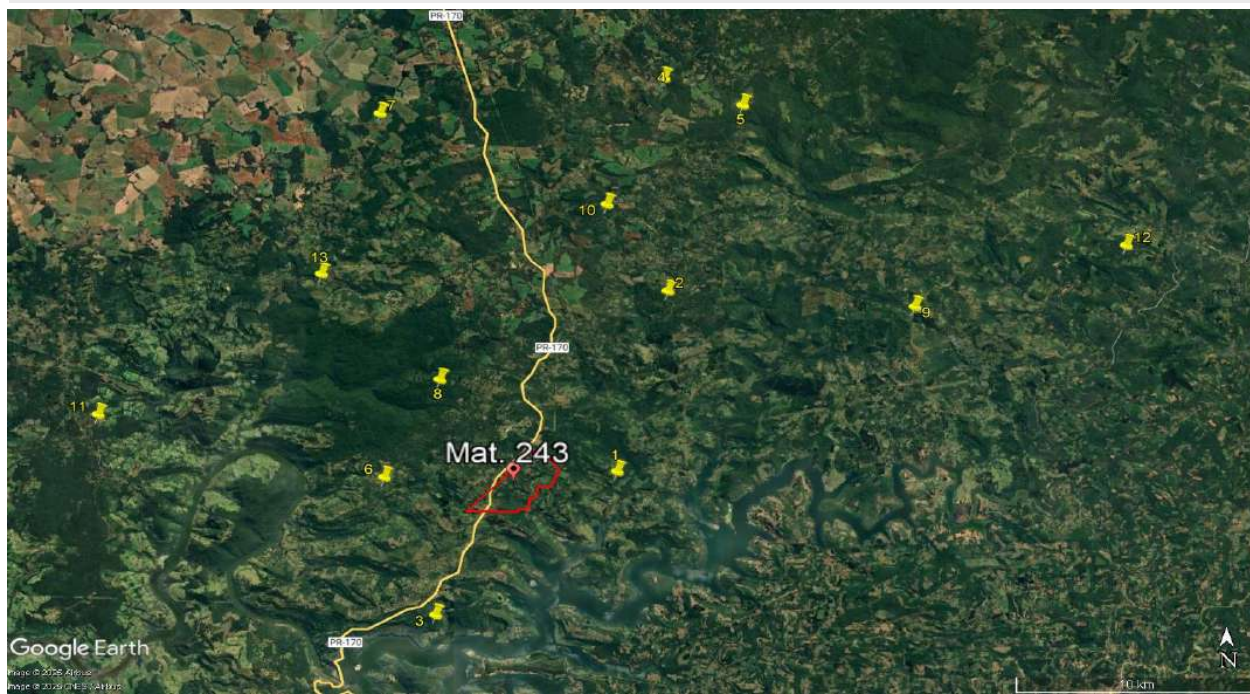
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando											
Endereço:	-										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Pinhão				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	484,72		Área Construída:	-							
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A							
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	nenhum		Contato	N/A							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	150,00	31%
IIe			IIIe,s	139,00	29%	Vle			Áterreno(ha):	484,72	100%
IIe,s			IVs	160,72	33%	Vle,s			Índice Cálculado: 42%		
IIIs	35,00	7%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 1												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		121,00		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 3.250.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/t						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe	63,00	52%	Vw(a)			VIII	25,00	21%	
IIe			IIIe,s	15,00	12%	Vle			Áterreno(ha):	121,00	100%	
IIe,s			IVs	18,00	15%	Vle,s			Índice Cálculado: 48%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 2												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		113,74		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.700.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/f						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	24,00	21%	
IIe			IIIe,s	35,00	31%	Vle			Áterreno(ha):	113,74	100%	
IIe,s			IVs	9,74	9%	Vle,s			Índice Cálculado: 51%			
IIIs	45,00	40%	IVe			VIIe						
Observações:												



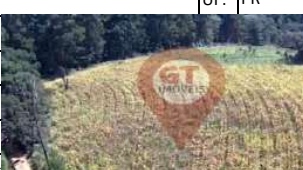


Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		19,36		Área Construída:		0,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 350.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/t						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,50	39%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	19,36	100%	
IIe,s			IVs	9,00	46%	Vle,s	2,86	15%	Índice Cálculado: 32%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pinhão			UF: PR
Área de Terreno (ha):		2,42		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 180.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Gt imoveis					
Benfeitorias		casa e galpão		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/c					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	0,72	30%	Vw(a)			VIII	0,50	21%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,42	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 54%		
IIIs	1,20	50%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		4,84		Área Construída:		0,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 250.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/c						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00	21%	
IIe			IIIe,s	2,84	59%	Vle			Áterreno(ha):	4,84	100%	
IIe,s	1,00	21%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:		51%	
IIIs			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:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		9,68		Área Construída:		120,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 500.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		casa		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/c						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,50	26%	
IIe			IIIe,s	6,50	67%	Vle			Áterreno(ha):	9,68	100%	
IIe,s			IVs	0,68	7%	Vle,s			Índice Calculado: 44%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 7												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		65,34		Área Construída:		250,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.800.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		casa		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/f						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	15,00	23%	
IIe			IIIe,s	22,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	65,34	100%	
IIe,s			IVs	28,34	43%	Vle,s			Índice Calculado:		44%	
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 8												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		121,00		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.000.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/f						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	45,00	37%	
IIe			IIIe,s	20,00	17%	Vle			Áterreno(ha):	121,00	100%	
IIe,s			IVs	31,50	26%	Vle,s			Índice Calculado:		41%	
IIIs	24,50	20%	IVe			VIIe						





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		21,78		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.700.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/f						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,50	25%	
IIe			IIIe,s	0,88	4%	Vle			Áterreno(ha):	21,78	100%	
IIe,s	3,40	16%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 55%			
IIIs	12,00	55%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 10												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		113,74		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.700.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		GT imoveis						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/f						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe	63,50	56%	Vw(a)			VIII	24,00	21%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	113,74	100%	
IIe,s	8,50	7%	IVs	17,74	16%	Vle,s			Índice Cálculado: 50%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Pinhão				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	169,40		Área Construída:	0,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 4.200.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:	GT imoveis							
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://gtimoveispinhao.com.br/imovel/f							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	22,60	13%	Vw(a)			VIII	55,00 32%	
IIe			IIIe,s	22,00	13%	Vle			Áterreno(ha):	169,40 100%	
IIe,s			IVs	69,80	41%	Vle,s			Índice Cálculado:	40%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		109,86		Área Construída:		350,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.270.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF imoveis					
Benfeitorias		casa e galpão		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-45					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	25,00	23%
IIe			IIIe,s	24,28	22%	Vle			Áterreno(ha):	109,78	100%
IIe,s	15,50	14%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 54%		
IIIs	45,00	41%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 13											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		338,80		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 7.000.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF imoveis					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-14					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	168,00	50%	Vw(a)			VIII	67,76	20%
IIe			IIIe,s	103,04	30%	Vle			Áterreno(ha):	338,80	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 49%		
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\$ 3.250.000,00	121,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 24.173,55	1,000	1,111	1,000	0,941	0,861	1,000	0,90 R\$ 21.754,75
2	R\$ 2.700.000,00	113,74	R\$ 0,00	0,90	R\$ 21.364,52	1,000	1,111	0,878	0,889	0,813	1,000	0,70 R\$ 15.058,11
3	R\$ 350.000,00	19,36	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.270,66	1,000	1,250	1,010	0,941	1,294	1,000	1,54 R\$ 25.020,99
5	R\$ 250.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 46.487,60	1,000	1,250	1,010	0,842	0,818	1,000	0,87 R\$ 40.416,50
6	R\$ 500.000,00	9,68	R\$ 59.742,72	0,90	R\$ 40.315,83	1,000	1,250	1,000	0,889	0,935	1,000	1,04 R\$ 41.871,59
7	R\$ 1.800.000,00	65,34	R\$ 171.352,50	0,90	R\$ 22.170,91	1,000	1,250	1,010	0,941	0,955	1,000	1,13 R\$ 25.160,52
8	R\$ 2.000.000,00	121,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.876,03	1,000	1,111	1,010	0,889	1,017	1,000	1,01 R\$ 15.091,38
10	R\$ 2.700.000,00	113,74	R\$ 0,00	0,90	R\$ 21.364,52	1,000	1,111	1,010	0,889	0,839	1,000	0,84 R\$ 17.872,76
11	R\$ 4.200.000,00	169,40	R\$ 0,00	0,90	R\$ 22.314,05	1,000	1,250	0,878	0,941	1,037	1,000	1,07 R\$ 23.901,16
13	R\$ 7.000.000,00	338,80	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.595,04	1,000	1,250	1,010	0,889	0,842	1,000	0,94 R\$ 17.566,23

Média	R\$ 24.793,27	Média	R\$ 24.371,40
Desvio	10316,75	Desvio	3446,59
Coef. de variação	0,42	Coef. de variação	0,14
Média Saneada	R\$ 21.879,40	Média Saneada	R\$ 21.879,40
Limite Inferior	R\$ 17.059,98	Limite Inferior	R\$ 17.059,98
Limite Superior	R\$ 31.682,82	Limite Superior	R\$ 31.682,82
Amostras Saneadas	6	Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	4	Amostras Descartadas	4

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 10.605.383,21
	484,72		R\$21.879,40		1,00		

DADOS		Tratamento Estatístico	
Número de Amostras Coletados:	10	 	
Número de Amostras Saneados:	6		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 17.059,98		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 24.371,40		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 31.682,82		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 21.879,40		
T. de Student:	1,476		
Desvio Padrão:	3446,59		
Coeficiente de Variação:	0,141		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 2.076,67		
Inferior (p/ha):	-9,31% R\$ 22.294,73		
Superior (p/ha):	7,85% R\$ 26.448,06		
Amplitude Total	17,17%		

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	
	0,50 a 2,00a	1 Ponto

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

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

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: PJSMN L52M7 4DB7J GKYJ3





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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: PJSMN L52M7 4DB7J GKYJ3



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	ATUALIZAÇÃO
Valor Nominal	R\$ 10.600.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJPR (média IGP/INPC) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2025 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	457 dias	1,024368
Percentual correspondente	457 dias	2,436769 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 10.858.297,50
Sub Total	(=)	R\$ 10.858.297,50
Valor total	(=)	R\$ 10.858.297,50

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	10.600.000,00
Data inicial	01/05/2025
Data final	01/08/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/05/2025	01/06/2025	-0,2500 (%)	10.573.500,00
01/06/2025	01/07/2025	-0,7850 (%)	10.490.498,03
01/07/2025	01/08/2025	0,0700 (%)	10.497.841,37
01/08/2025	01/09/2025	-0,0050 (%)	10.497.316,48
01/09/2025	01/10/2025	0,4400 (%)	10.543.504,67
01/10/2025	01/11/2025	0,0000 (%)	10.543.504,67
01/11/2025	01/12/2025	0,0200 (%)	10.545.613,38
01/12/2025	01/01/2026	0,1550 (%)	10.561.959,08
01/01/2026	01/02/2026	0,2950 (%)	10.593.116,86
01/02/2026	01/03/2026	-0,1400 (%)	10.578.286,49
01/03/2026	01/04/2026	1,0250 (%)	10.686.713,93
01/04/2026	01/05/2026	1,6100 (%)	10.858.770,02
01/05/2026	01/06/2026	0,7600 (%)	10.941.296,67
01/06/2026	01/07/2026	-0,3250 (%)	10.905.737,46
01/07/2026	01/08/2026	-0,4350 (%)	10.858.297,50

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 10.858.297,50
Valor total	(=)	R\$ 10.858.297,50



-20%

-30%

-30%



