



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.274 - 07/2024

LOTE RURAL DE MATRÍCULA Nº5.539, COM ÁREA DE
31,46HECTARES, LOCALIZADO NA COLÔNIA CANTU,
MUNICÍPIO DE CAMPINA DA LAGOA/PR

AUTOS: 000445-06.1987.8.16.0017



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	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	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: Lote rural de matrícula nº5.539, com área de 31,46hectares, localizado na colônia Cantu, município de Campina da Lagoa/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2024

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.700.000,00

(Dois milhões e setecentos mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

A visita foi realizada no dia 19/07/2024, quando o avaliador coletou dados e informações pertinentes para a avaliação do bem.





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 nº 2-A-2 da Colônia Cantu, localizado no município e comarca de Campina da Lagoa/PR.

Número da Matrícula: Nº 5.539 – Registro geral de Imóveis de Campina da Lagoa/PR.

Número INCRA: 719.048.006.807-5

Localização: Latitude: 24°28'49.13"S / Longitude: 52°45'9.51"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras - MRT 3 Norte atinge 101 municípios do Paraná integrantes de três (03) macrorregiões geográficas do IBGE (Centro Ocidental, Norte Pioneiro e Norte Central) e 15 Microrregiões envolvendo dos 150 municípios, concentrando-se a maior parte da Mesorregião Norte Central Paranaense.

O MTR 3 é formado por várias cidades que se constituem como polos econômicos das microrregiões com bom desenvolvimento nos setores primário, secundário e terciário, representando significativa proporção do PIB paranaense com população aproximada de 2 milhões de pessoas e um grau de urbanização próximo de 80%.

A região apresenta o segundo maior polo industrial do Paraná com produção diversificada de produtos manufaturados e uma pujante produção agrícola também diversificada, favorecida pelas condições edafoclimáticas e de relevo.

Londrina, Maringá são os maiores centros urbanos e exercem grande influência dentro e fora da região tanto na agricultura como ramos de serviços e industrial. Estas cidades apresentam grande aglomeração populacional e grau de urbanização.

Outras cidades de menor dimensão também se constituem como polos de desenvolvimento microrregional como é o caso de Campo Mourão que abriga a sede da COAMO (Cooperativa Agropecuária Mourãoense) maior Cooperativa Agroindustrial





da América Latina e uma das maiores empresas do Paraná e do Brasil, assim como Cornélio Procópio, Arapongas, Apucarana, etc.

Na estrutura fundiária da região predominam os pequenos e médios estabelecimento, majoritariamente compostos por agricultores familiares que de modo geral exploram áreas próprias na condição de proprietários. Na parte mais a Oeste coincidente com a Região Centro Ocidental há maior incidência de arrendatários.

O MTR 3 se localiza no Terceiro Planalto Paranaense ou Planalto do Trapp do Paraná constituído por derrames basálticos e paisagens bastante uniformes com rochas que de modo geral deram origem a solos profundos e argilosos exceto na parte à Noroeste de transição para os solos derivados do arenito Caiuá. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas.

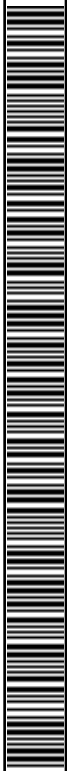
O relevo do MTR 3 é predominantemente apresenta baixos índices de declividade (em geral menores que 10%) variando de planos, suave ondulado e ondulado, exceto em algumas depressões e planaltos localizados principalmente nas margens do MTR 3 principalmente na região de transição do 2º para o 3º planalto.

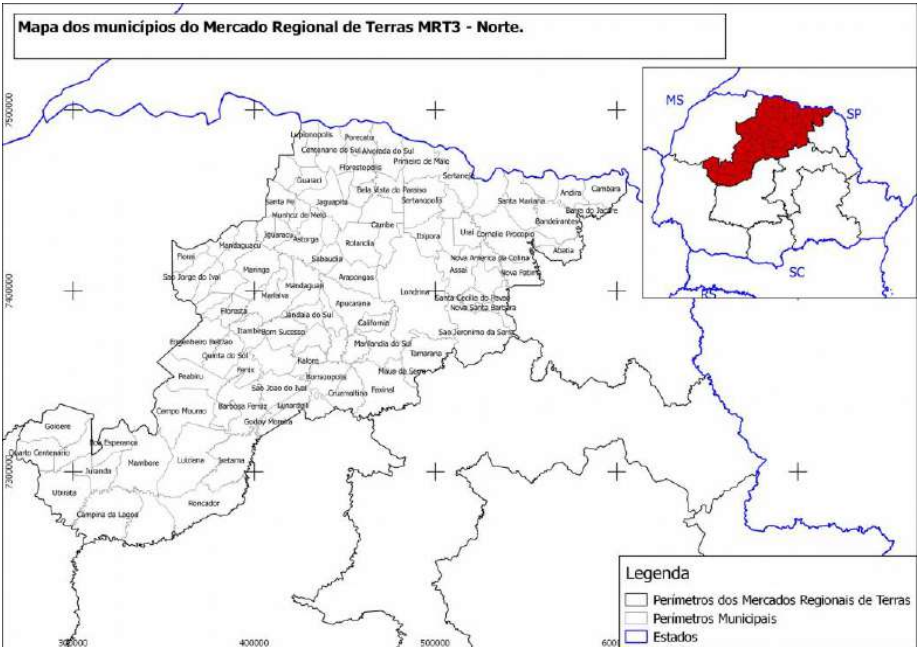
Incidem na região os Biomas Floresta Estacional Semidecidual e a Floresta Ombrófila Mista e os principais rios são o Paranapanema, Ivaí, Tibagi, Piquiri, Cinzas.

As condições edafoclimáticas e de relevo favoreceram a conformação da mecanização da agricultura em larga escala, principalmente com culturas anuais, como a soja, trigo, milho e cana-de-açúcar.

A cafeicultura foi a principal cultura implantada ao longo da colonização da região e foi sendo substituída a partir dos anos 1970 principalmente pela cultura da soja, milho e trigo que se constituem atualmente no principal uso do solo da região. Este sistema de produção compõem um complexo agroindustrial fortemente estruturado à jusante e à montante da produção, com forte aporte tecnológico, financeiro (crédito rural), assistência técnica e uma grande rede de fornecedores constituído por grandes cooperativas, agroindústrias, bancos, tradings, lojas agropecuárias, rede de armazenamento, transporte e distribuição.

As pastagens destinadas principalmente para a pecuária bovina de corte se concentram principalmente nas regiões com relevo com maiores graus de declividade, regiões de solos arenosos e nas margens com o 2º planalto.





Fonte: INCRA

4.2 Topografia

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

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

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

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

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: PJTDP CQ8E2 9BCZX 9PWGB



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.

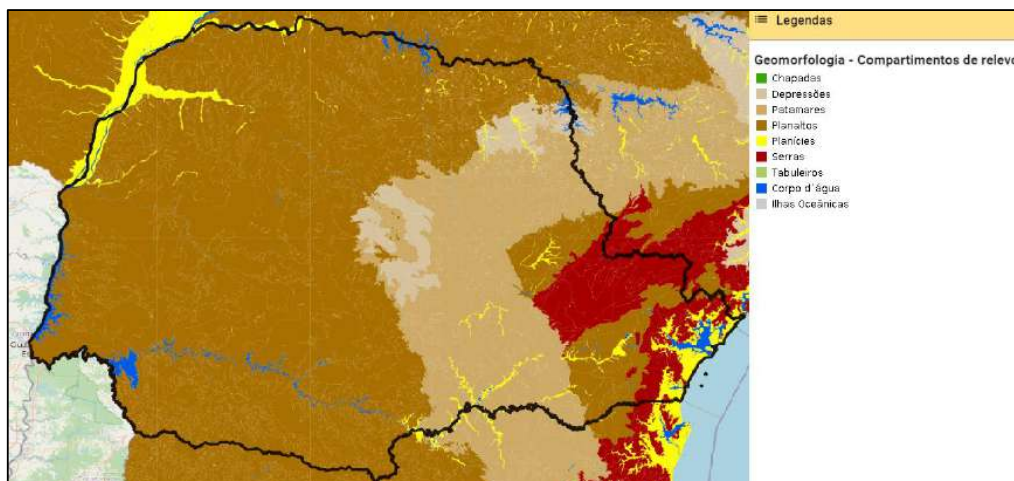
Planalto de Apucarana: Situa-se entre os rios Tibagi, Paranapanema, Ivaí e Paraná. Atinge altitudes de 1.125 metros na escarpa (serras do Cadeado e Bufadeira), declinando pra 290 metros ao atingir o rio Paranapanema. O mesmo acontece na direção oeste, quando atinge altitudes de 235 metros no rio Paraná.

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.

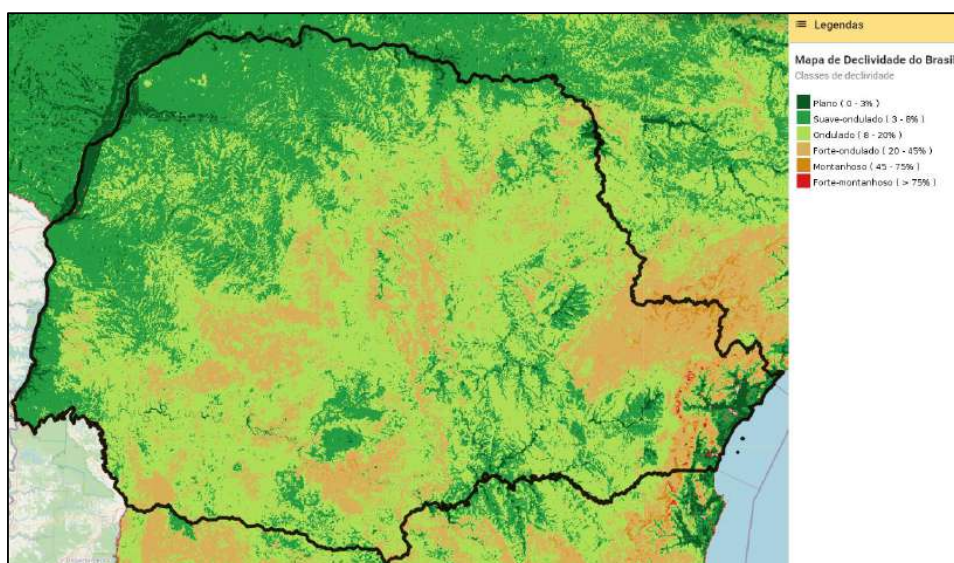
Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

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

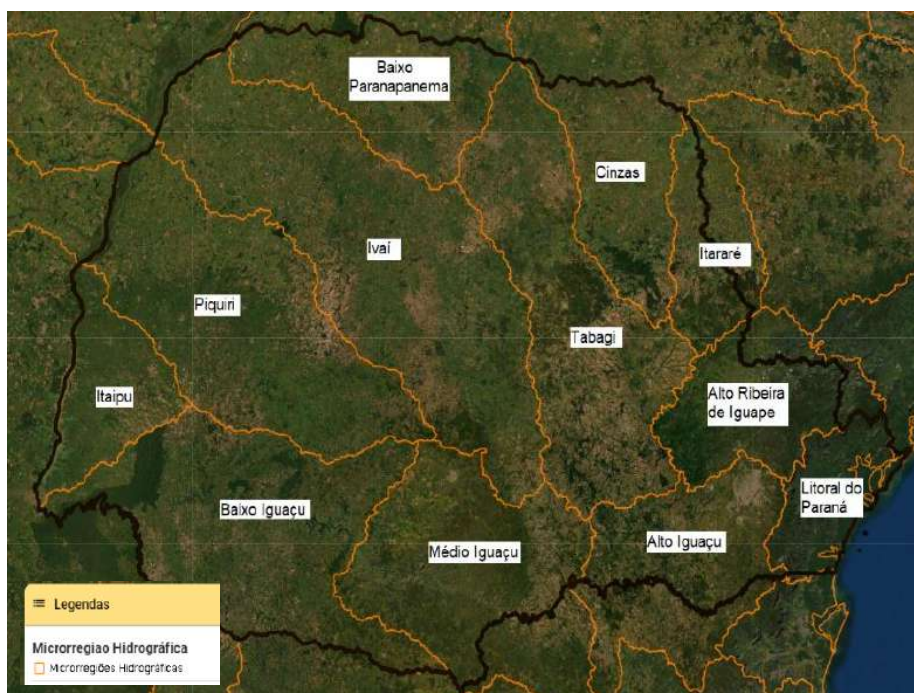
4.3 Hidrografia

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 Rio Piquiri, a qual está caracterizado abaixo:



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



RIO PIQUIRI

Nasce na Serra da Esperança, no município de Campina do Simão, e tem um percurso de aproximadamente 485km. À pequena distância de sua foz estão as ruínas da Ciudad Real Del Guairá, destruída pelos bandeirantes no século XVII. O rio Piquiri recebe vários afluentes, sendo os principais o rio Goiô-Erê e o rio Cantu.

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):

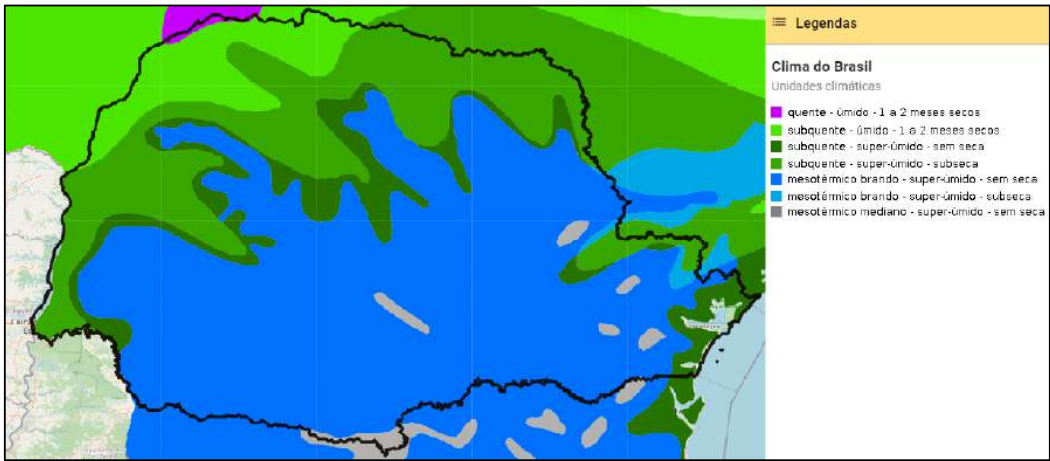
Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C e a do mês mais frio é superior a 18°C. Encontra-se no litoral e no leste da Serra do Mar.

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

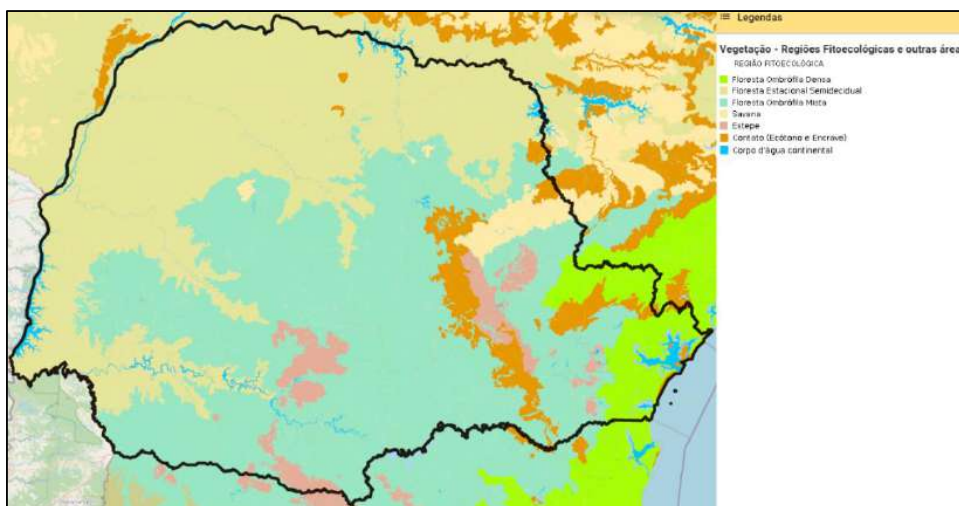
O quadro original foi substituído em sua maior parte pela agricultura e pelos pastos. Poucos vestígios de sua existência podem ser assinalados em áreas de



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 Cuiá, entre os rios Pirapó, Paranapanema, baixo Ivaí e foz do Piquiri.

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

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 apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Pelo fato do imóvel confrontar o Rio Tricolor, é necessário a destinação de uma área de 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:

“LOTE № 2-4-2, subdivisão do lote nº 2-A, com a área de 314.600,00 m², situado na gleba 10-18 parte, da Colônia Cantu, deste município e comarca de Campina da Lagos-Pr, com as seguintes divisas: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na beira do Rio Goio Bang, segue confrontando com o lote nº 2 e 2-4-1, no rumo SE-10° 30' NO, com 1.340,00 metros, até um outro marco fincado na linha de divisa do lote nº 5-A, daí segue confrontando com o lote nº 5-A, no rumo NO-72° 30'NE, com 13 digo, com 144,23 metros, até encontrar outro marco, deste, segue confrontando com o lote, ne 3-A e 2-4-3, no ramo NO-15°30 SE, com 1.415,00 metros, até um marco semelhante aos outros, fincado na beira do rio acima referido, e, finalmente, subindo por este, até o ponto de partida desta descrição.”

6.2 Situação

O imóvel está desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR).





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:** Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra 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 e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.705.816,26 (Dois milhões, setecentos e cinco mil, oitocentos e dezesseis reais e vinte e seis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 2.700.000,00 (Dois milhões e setecentos mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 19 de julho de 2024

Helcio Kronberg





ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
IMÓVEL x COTAÇÕES
PESQUISA DE MERCADO
MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Roberto Tokio Umada	Data da Vistoria:	18/07/2024
Endereço:	Colonia Cantu	Data do Laudo:	18/07/2024
Complemento:	-	Matrícula:	nº5.539
Bairro:	Zona rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Campina da Lagoa	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 31,46 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 1,57 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 31,46 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,57 ha	< Matrícula

Características do Imóvel			
Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Neossolo
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	Servidões
Textura:	arenoso a argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Pasto	Profundidade:	Solos com profundidade moderada
Aproveitamento:	Moderado	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão média
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.608mm/ano
Altitude:	430m		

Valor de Mercado
R\$ 2.705.816,26
(DOIS MILHÕES, SETECENTOS E CINCO MIL, OITOCENTOS E DEZESSEIS REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

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



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, conforntando com o rio Tricolor, próximo da PR471.	
Coordernadas Latitude: 24°29'1.63"S Longitude: 52°45'4.75"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
“LOTE Nº 2-4-2, subdivisão do lote nº 2-A, com a área de 314.600,00 m², situado na gleba 10-18 parte, da Colônia Cantu, deste município e comarca de Campina da Lagos-Pr, com as seguintes divisas: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na beira do Rio Goio Bang, segue confrontando com o lote nº 2 e 2-4-1, no rumo SE-10° 30' NO, com 1.340,00 metros, até um outro marco fincado na linha de divisa do lote nº 5-A, daí segue confrontando com o lote nº 5-A, no rumo NO-72° 30'NE, com 13 digo, com 144,23 metros, até encontrar outro marco, deste, segue confrontando com o lote, ne 3-A e 2-4-3, no ramo NO-15°30 SE, com 1.415,00 metros, até um marco semelhante aos outros, fincado na beira do rio acima referido, e, finalmente, subindo por este, até o ponto de partida desta descrição.”	

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



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



7



8



9



10



11



12





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:		Colonia Cantu									
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Campina da Lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		31,46		Área Construída:		-					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		N/A					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		N/A					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		N/A					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		N/A					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	15,00 48%	
IIe	2,00	6%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	31,46 100%	
IIe,s	13,00	41%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 45%		
IIIs	1,46	5%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 1											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campina da Lagoa				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	29,04		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX							
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	6,50 22%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%	
IIe,s	18,00	62%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 59%		
IIIs	4,54	16%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Campina da lagoa				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	248,00		Área Construída:	1200,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 18.500.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX							
Benfeitorias	casa barracão		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	55,00 22%	
IIe	38,00	15%	IIIe,s	113,00	46%	Vle			Áterreno(ha):	248,00 100%	
IIe,s	42,00	17%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 53%		
IIIs			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: PJTDP CQ8E2 9BCZX 9PWGB




Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 3												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Campina da Lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			137,94		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 15.000.000,00					
Hidrografia:			Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Plano		Informante:		Chaves na mão					
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imoveis					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	30,00	22%	
IIe	85,00	62%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	137,94	100%	
IIe,s	10,00	7%	IVs			Vle,s			Índice Calculado:	64%		
IIIs	12,94	9%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 4												
Endereço:												
Bairro:	Zona Rural				Cidade:		Campina da lagoa				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,84		Área Construída:		75,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R\$ 800.000,00							
Hidrografia:	Regular		Fonte:		Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Facebook							
Benfeitorias	casa		Contato		https://www.facebook.com/photo?fbid=9							
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00	21%	
IIe			IIIe,s	0,84	17%	Vle			Áterreno(ha):	4,84	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado:	55%		
IIIs	3,00	62%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 5												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Campina da lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			18,15		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.000.000,00					
Hidrografia:			Regular		Fonte:							
Topografia:			Plano		Informante:							
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://www.facebook.com/photo?fbid=9					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00	22%	
IIe	2,00	11%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	18,15	100%	
IIe,s	3,50	19%	IVs			Vle,s			Índice Calculado:	58%		
IIIs	8,65	48%	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: PJTDP CQ8E2 9BCZX 9PWGB



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 6												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Campina da lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			43,56		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.800.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		Facebook					
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://www.facebook.com/photo/?fbid=					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIle			Vw(a)			VIII	9,00	21%	
IIe			IIle,s	13,15	30%	Vle			Áterreno(ha):	43,56	100%	
IIe,s	21,12	48%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 56%			
IIIs	0,29	1%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 7												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Ubiratã			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		12,10		Área Construída:		80,00						
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.650.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imoveis Birata						
Benfeitorias		casa		Contato		https://imoveisubirata.com/Imovel/prop						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIle			Vw(a)			VIII	3,00	25%	
IIe			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	12,10	100%	
IIe,s	8,50	70%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 59%			
IIIs	0,60	5%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 8												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Ubiratã			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			4,84		Área Construída:		0,00					
Situação:			Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 1.450.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		Imobiliaria império					
Benfeitorias			nenhuma		Contato		http://www.imobiliariaimperio.imb.br/im					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIle			Vw(a)			VIII	1,00	21%	
IIe			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	4,84	100%	
IIe,s	3,00	62%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	60%		
IIIs	0,84	17%	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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTDP CQ8E2 9BCZX 9PWGB




Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 9												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Campina da Lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			4,84		Área Construída:		100,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 730.000,00					
Hidrografia:			Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		Facebook					
Benfeitorias			casa		Contato		https://www.facebook.com/photo/?fbid=					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00 21%		
IIe			IIIe,s	0,64	13%	Vle			Áterreno(ha):	4,84 100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 55%			
IIIs	3,20	66%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Mamborê			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	125,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	MFRural						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.mfrural.com.br/detalhe/414						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	25,00 20%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	125,00 100%
IIe,s	5,00	4%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 57%	
IIIs	95,00	76%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Mamborê			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	1,59		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.700.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	OLX						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	1,59
IIe,s	1,59	100%	IVs			Vle,s			Índice Calculado:	74%
IIIs			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: PJTDP CQ8E2 9BCZX 9PWGB



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Ubiratã			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			7,87		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.880.000,00					
Hidrografia:			Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		Chaves na mão					
Benfeitorias			nenhuma		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imoveis					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,00	25%	
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	7,87	100%	
IIe,s	5,00	64%	IVs			VIe,s			Índice Calculado:	58%		
IIIs	0,87	11%	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	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo		
1	R\$ 4.000.000,00	29,04	0,90	R\$ 123.966,94	1,000	0,889	1,000	1,139	1,000	0,758	1,000	0,77	R\$ 95.076,32		
2	R\$ 18.500.000,00	248,00	0,90	R\$ 67.137,10	1,000	0,889	1,000	1,139	1,000	0,846	1,000	0,86	R\$ 57.510,99		
3	R\$ 15.000.000,00	137,94	0,90	R\$ 97.868,64	1,000	0,889	0,950	1,150	0,950	0,705	1,000	0,65	R\$ 63.642,13		
4	R\$ 800.000,00	4,84	0,90	R\$ 148.760,33	1,000	0,889	1,056	1,150	1,056	0,825	1,000	0,94	R\$ 139.817,23		
5	R\$ 2.000.000,00	18,15	1,00	R\$ 110.192,84	1,000	0,889	0,950	1,150	0,950	0,771	1,000	0,71	R\$ 78.421,47		
7	R\$ 1.650.000,00	12,10	0,90	R\$ 122.727,27	1,000	0,842	1,000	1,000	1,000	0,769	1,000	0,65	R\$ 79.425,42		
9	R\$ 730.000,00	4,84	0,90	R\$ 135.743,80	1,000	0,889	1,000	1,150	1,000	0,818	1,000	0,84	R\$ 113.475,39		
				Média	R\$ 115.199,56							Média	R\$ 89.624,14		
				Desvio	26824,59							Desvio	18959,23		
				Coef. de variação	0,23							Coef. de variação	0,21		
												Média Saneada	R\$ 86.008,15		
												Limite Inferior	R\$ 62.736,89		
												Limite Superior	R\$ 116.511,38		
												Amostras Saneadas	5		
												Amostras Descartadas	2		
Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 2.705.816,26								
	31,46		R\$86.008,15		1,00										
Tratamento Estatístico															
DADOS				Residual % e Dispersão											
Número de Amostras Coletados: 7															
Número de Amostras Saneados: 5															
Limite Inferior (p/ha): R\$ 62.736,89															
Média Aritmética (p/ha): R\$ 89.624,14															
Limite Superior (p/ha): R\$ 116.511,38															
Média Saneada (p/ha): R\$ 86.008,15															
T. de Student: 1,533															
Desvio Padrão: 18959,23															
Coeficiente de Variação: 0,212															
INTERVALO DE CONFIABILIDADE															
Resultado(p/ha): R\$ 12.999,78															
Inferior (p/ha): -16,97% R\$ 76.624,35															
Superior (p/ha): 12,67% R\$ 102.623,92															
Amplitude Total 29,63%															
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	

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

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
	29,63%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III






ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTDP CQ8E2 9BCZX 9PWGB



República Federativa do Brasil		
Comarca de Campinas da Lagoa - Estado de Paraná		
Cartório de Registro de Imóveis		
 Dedee Rosa TITULAR VITALICÓDIO CPF 117.026.209-43	Maria Luiza Hagiato Castro ADJUNTA JURAMENTADA CPF 214.174.609-24	 Oscar Castro ADJUNTO JURAMENTADO CPF 224.921.299-41
REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matrícula N.º 5.539
<p><u>31 de maio de 1995</u> INÓV E L: LOTE N.º 2-A-2 subdivisão do lote n.º 2-A, com a área de 314.600,00 m2, situado na gleba 10-1a parte, da Colonia Santa, deste município e comarca de Campinas da Lagoa-Pr, com as seguintes divisões: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na beira do Rio Goio Rang, segue confrontando com o lote n.º 2 e 2-A-1, no rumo SE-10º30'NO, com 1.340,00 metros, até um outro marco fincado na linha de divisão do lote n.º 5-A, daí segue confrontando com o lote n.º 5-A, no rumo SO-72º30'NE, com 13 digos, com 144,23 metros, até encontrar outro marco, deste, segue confrontando com o lote n.º 3-A e 2-A-3, no rumo NO-15º30'SE, com 1.415,00 metros, até um marco semelhante aos outros, fincado na beira do rio acima referido, e, finalmente, subindo por este, até o ponto de partida desta descrição. PROPRIETÁRIO: ROBERTO TOKIO UMADA, brasileiro, casado com Eva Shima bu Umada, agricultor, residente e domiciliado em Mandaguari-Pr, OI: RE. n.º 956.163-Pr, CPF. n.º 278.289.309-25. REGISTRO ANTERIOR: R-1/10.533 de 08.08.84, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ubatuba-Pr. Certidão de 31.05.95. INCRA n.º 719 048 005 807-5, área total: 9,6 ha. Dou fé Oficial.</p> <p><u>AV-1/5.539 - 31.05.95</u> Certifico, que consta da Certidão supra mencionada, as seguintes condições: AV-2/10.533 de 01.10.84: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (83/00601-I)- Valor R\$-9.513.000,00-Vots 05.06.87, Hipoteca 1a grau, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, ag. de Mandaguari-Pr. AV-3/10.533 de 22.08.86: Cédula Rural Hipotecária (86/00066-6)- Valor R\$-250.000,00-vots 10.07.89, Hipoteca de 2a grau, em favor de BANCO NACIONAL S/A, ag.de Maringá-Pr. Dou fé Oficial.</p> <p><u>E-2/5.539 - 21.05.96</u> Prot.11.142 de 15.05.96 Conforme Ofício 139/96 de 14.05.96, expedido pelo Juiz de Direito desta comarca, em 14.05.96, dos Autos 115/95 de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes, autora: Gilson Tadeu Fransini, e ré: Roberto Tokio Umada e Yasuo Umada, fica registrada a PENHORA sobre o imóvel desta matrícula. Depositário Público com endereço no Fórum Local. Termo de Convenção de Arresto em Penhora, assinado pela MM. Juiza de Direito desta comarca, em 27.02.96. Valor da ação: R\$ 16.250,00. Encls: Voto 1.298,60. Dou fé Oficial.</p> <p><u>AV-3/5.539 - 11.07.95</u> Conforme Autorização do Banco do Brasil S/A, ag. de Mandaguari-Pr, de 18.06.96, fica cancelada AV-2/10533, constante da AV-1/2539. Dou fé Oficial.</p>		
CERTIDÃO Certifico, que a presente fotocópia confere com o original da matrícula N.º <u>5539</u> composta de <u>01</u> ficha(s). Campina da Lagoa <u>05.06.2002</u> OFICIAL <u>Uliana</u>		
		

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: PJYBY ZPMJA APKMR 4NV9U

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: PJTDP CQ8E2 9BCZX 9PWGB