

COMPLEMENTAÇÃO TÉCNICA

AOS PARECERES DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA

Revisão da pesquisa de mercado e da memória de cálculo

VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE CONCÓRDIA/SC

Autos: nº 5006751-41.2025.8.24.0019

Falido: Falência do Grupo Bauer

Adm. Judicial: Lindoso e Araujo Consultoria Empresarial Ltda

TIPO

Imóveis Rurais

LOCALIZAÇÃO

Rodovia PRC-280 (antiga PR-482) – Vitorino/PR

MÁTRICULAS

nº 7.936 e nº 8.582 CRI de Pato Branco/PR

ÁREAS DOS TERRENOS

10.500,00 m² e 57.007,00 m², totalizando 67.507,00 m²

FINALIDADE

Complementar os pareceres de avaliação mediante revisão da pesquisa de mercado e da memória de cálculo que fundamentaram os valores anteriormente apresentados.

METODOLOGIA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com revisão da pesquisa mercadológica e dos elementos comparativos originalmente utilizados, mantendo-se a metodologia adotada nos pareceres originais, conforme ABNT NBR 14.653.

CONFORMIDADE

Documento elaborado por Economista registrado no CORECON/SC, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens e a Resolução COFECON nº 1.867/2012, que regulamenta a atuação do economista em avaliações patrimoniais.

DATA

Concórdia/SC, 26 de junho de 2026.

OBSERVAÇÃO

Documento complementar integrante dos Pareceres de Avaliação Econômica anteriormente protocolados, destinado exclusivamente à revisão da pesquisa de mercado e da memória de cálculo, permanecendo inalteradas as demais conclusões técnicas constantes dos pareceres originais.

1. OBJETO

A presente Complementação Técnica tem por finalidade complementar a pesquisa de mercado e a memória de cálculo que fundamentaram os Pareceres de Avaliação Mercadológica dos imóveis objeto das Matrículas nº 7.936 e nº 8.582, ambos localizados no município de Vitorino/PR.

A revisão não decorre de alteração física dos imóveis, erro material ou modificação da metodologia empregada, restringindo-se ao aperfeiçoamento da pesquisa mercadológica utilizada para definição do valor de mercado.

2. JUSTIFICATIVA

Durante a revisão dos trabalhos, verificou-se que parte dos elementos comparativos utilizados na pesquisa era composta por imóveis rurais convencionais, chácaras e áreas de vocação predominantemente agrícola.

Entretanto, os imóveis avaliados possuem características próprias que os diferenciam desse mercado, destacando-se a localização às margens da Rodovia PRC-280, a facilidade de acesso, a topografia favorável e a vocação para atividades logísticas, comerciais, industriais e agroindustriais.

Dessa forma, entendeu-se necessária a revisão da pesquisa, priorizando comparáveis com características econômicas mais aderentes ao perfil dos imóveis avaliados.

3. METODOLOGIA

Permanece inalterada a metodologia originalmente adotada, consistente no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653.

A presente complementação restringe-se à revisão dos elementos comparativos utilizados na pesquisa e à adequação do enquadramento mercadológico dos imóveis, mantendo-se válidos todos os demais critérios técnicos constantes dos pareceres anteriormente apresentados.

4. REVISÃO DA PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa complementar privilegiou imóveis com características semelhantes às dos avaliados, especialmente áreas localizadas em corredores rodoviários, com potencial logístico, comercial e industrial.

Com isso, foi reduzida a influência de comparáveis com perfil predominantemente rural, aumentando a aderência da amostra ao mercado efetivamente aplicável aos imóveis avaliados

5. REVISÃO DO VALOR UNITÁRIO

Em razão da revisão da pesquisa de mercado e da adequação dos elementos comparativos utilizados, concluiu-se pela adoção do valor unitário de R\$ 135,00/m².

O valor adotado reflete de forma mais adequada o comportamento do mercado para imóveis com características semelhantes, mantendo uniformidade de critérios e maior aderência ao segmento mercadológico aplicável às áreas avaliadas.

6. VALORES REVISADOS

MATRÍCULA	ÁREA m ²	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR REVISADO R\$
7.936	10.500,00	135,00	1.417.500,00
R\$ 1.417.500,00 (um milhão, quatrocentos e dezessete mil e quinhentos reais)			

MATRÍCULA	ÁREA m ²	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR REVISADO R\$
8.582	57.007,00	135,00	7.695.945,00
R\$ 7.695.945,00 (sete milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e quarenta e cinco reais).			

6. CONCLUSÃO

A presente Complementação Técnica tem por finalidade aperfeiçoar a pesquisa de mercado que fundamentou os pareceres anteriormente apresentados, mediante revisão dos elementos comparativos utilizados.

Permanecem inalteradas a metodologia adotada, a vistoria realizada e as demais conclusões constantes dos pareceres originais.

Dessa forma, recomenda-se a atualização dos valores de avaliação, por refletirem de forma mais adequada o valor de mercado dos imóveis avaliados.

Concórdia/SC, 26 de junho de 2026.


Tatiane dos Santos Duarte
Leiloeira Pública Oficial
MATRÍCULA AARC 301|2013
Mário Duarte Júnior
Economista
CORECON.SC 4.123