

Helcio Kronberg Avaliador e Leiloeiro Público Oficial
R. Padre Anchieta, 2.540 – Sala 401 – Champagnat – Curitiba/PR
Fone/Fax 41 3233-1077

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.005/06/2019

Imóvel Rural com área 229.187,50m², localizado em Porto União/SC. Matrícula 70.775 do CRI de Porto União/SC

1ª VARA FEDERAL DE UNIÃO DA VITÓRIA

AUTOS: 5000621-18.2010.4.04.7014

Exequente: Fazenda Nacional

Executado: Dirce Dal Mas Gugelmin ME

ÍNDICE.....	01
1. INFORMAÇÕES GERAIS SÍNTESE.....	02
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	03
3. OBJETO.....	03
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	04
5. OBJETIVO.....	07
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.....	07
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	07
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	07
9. VALORAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	09
10. ENCERRAMENTO.....	09

ANEXOS

Memória de Cálculo

Documentos

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Vara Cível de Reserva/PR

OBJETO: Imóvel Rural com área 229.187,50m², localizado em Porto União/SC. Matrícula 70.775 do CRI de Porto União/SC

FINALIDADE: Avaliação para venda forçada em Leilão

METODOLOGIA: Parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2019

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 285.000,00

(Duzentos e oitenta e cinco mil reais).

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho foi feito, com as informações referentes ao imóvel contidas nos autos, sem a realização da visita técnica do avaliador a propriedade, pois não foi franqueada a entrada no imóvel.

2.1. PRINCIPAIS RESSALVAS

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 2.1.3. Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas contidas e citadas neste trabalho
- 2.1.4. 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.
- 2.1.5. Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os bens avaliados.
- 2.1.6. O presente trabalho atende as recomendações e critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653

2.2. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADES

- 2.2.1. Para elaboração deste trabalho o avaliador utilizou informações fornecidas pelo contratante, não auditadas por este, sendo assim, o avaliador assumiu 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.

3. OBJETOS

3.1. Tipo do bem: Imóvel rural

3.2. Descrição sumária do bem

Imóvel Rural com área 229.187,50m², localizado em Porto União/SC. Matrícula 70.775 do CRI de Porto União/SC

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Porto União é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Sua população é de 33.497 habitantes. Por estar separada da cidade de União da Vitória apenas por uma linha férrea e pelo Rio Iguaçu as cidades formam um único núcleo urbano de aproximadamente 91.695 habitantes, sendo conhecido como "As Gêmeas do Iguaçu". Conta com as águas do Rio Iguaçu que em um de seus trechos faz a divisa com o município de União da Vitória. Porto União está localizada no planalto norte de Santa Catarina.

A divisa entre as Cidades Irmãs

A definição exata da linha que divide os dois municípios de Porto União e União da Vitória, assim como os estados de Santa Catarina e Paraná gera muita confusão para os moradores e principalmente para os visitantes das cidades. A linha divisória é dada na parte leste pelo rio Iguaçu, após a ponte de ferro na parte central pelos trilhos da RFFSA, e na parte oeste pela antiga estrada de Palmas. Como esta confusão ocorre tanto em revistas, como até mesmo em alguns mapas, é bom que o tema seja esclarecido de uma vez por todas. Por exemplo no Google Earth o centro da cidade de União da Vitória está incorporado ao estado de Santa Catarina. No OpenStreetMap, a Wikipédia dos Mapas, é possível visualizar com clareza a divisa entre elas.

Aspectos geográficos

O município de Porto União está localizado no Norte Catarinense, a uma altitude média de 752 metros, sendo o ponto culminante do município o pico do Cerro Pelado, com 1300 metros. O relevo é constituído de planícies, montanhas, vales, grandes várzeas nas bacias dos Rios Iguaçu e Jangada, na divisa com o estado do Paraná, e do Rio Timbó. O município é banhado pela bacia do Iguaçu, e seus afluentes: Rio Timbó, Rio Pintado, Rio dos Pardos, Rio Bonito, Rio Tamanduá, Rio Barra Grande, Rio Pintadinho e Jangada. O Clima é predominantemente mesotérmico úmido com temperatura média anual de 16,7 °C, com verões frescos com média de 21 °C e invernos rigorosos com média de 12,6 °C. No inverno ocorre com frequência geadas. A precipitação média anual é de 1530 mm.

Economia

Esquadrias de madeira

De acordo com dados da Associação Brasileira da Indústria de Madeira processada mecanicamente, estima-se que a capacidade instalada de produção brasileira de portas seja de 6 milhões de peças por ano, o que significa que nossa região, com 56 fábricas, (colocando nesse cálculo os municípios vizinhos), produz efetivamente 18,6% da produção brasileira de portas, já que é responsável por uma produção mensal de 93 mil portas e cerca de 55 mil janelas, ou 1.116.000 portas/ano e 660.000 janelas/ano.

Agroindústrias

As agroindústrias de Porto União significam hoje 25% da economia do município. São 26 agroindústrias espalhadas por todo o interior, envolvendo mais de 250 famílias. Uma das consequências mais positivas dessas agroindústrias é a redução do êxodo rural e a geração de renda para os agricultores. Existem 4 agroindústrias que produzem embutidos todas com inspeção municipal e federal. Os principais são a linguiça, o salame, o lombo defumado, a costelinha, o bacon e a linguiçinha. Também cresce a indústria de equipamentos agrícolas, como as Indústrias Knapik.

Turismo

Caminho das águas

O setor turístico do município possui muita diversidade e estrutura para os turistas. No total são 150 [cachoeiras](#) e corredeiras que compõem o cenário natural do nosso interior. Um dos destaques é o Salto do Pintado, a 18 km da área central. Com 30 metros de altura, fornece energia para a fábrica de bancos de igreja de [São Miguel da Serra](#), um dos mais importantes distritos do município.

Também merece destaque o Salto do Rio dos Pardos, com 72 metros de altura. Além destas, muitas outras cachoeiras possuem estilos mais selvagens, algumas são de difícil acesso e acabam atraindo turistas para aventuras radicais, como [rapel](#), [trekking](#) ou [canoagem](#).

Município de Porto União



Bandeira



Brasão

[Hino](#)

[Aniversário](#) [5 de setembro](#)

[Fundação](#) [5 de setembro](#) de [1917](#) (100 anos)

[Gentílico](#) *portuniense*

[Prefeito\(a\)](#) Eliseu Mibach (PSDB)
(2017–2020)

Localização



Localização de Porto União em Santa Catarina



Localização de Porto União no [Brasil](#)



[26° 14' 16" S 51° 04' 40" O](#)

Unidade federativa



[Santa Catarina](#)

Mesorregião

[Norte Catarinense](#) [IBGE/2008](#) ^[1]

Microrregião

[Canoinhas](#) [IBGE/2008](#) ^[1]

Municípios limítrofes

[Calmon](#), [Irineópolis](#), [Matos Costa](#), [Paula Freitas](#) (PR), [Porto Vitória](#) (PR), [Timbó Grande](#), [União da Vitória](#) (PR)

Distância até a capital

460 [km](#)

Características geográficas

Área

851,239 [km²](#) ^[2]

População

33,497 [hab.](#) Censo [IBGE/2010](#) ^[3]

Densidade

39,3 hab, Km² hab./km²

Altitude

765 [m](#)

Clima

[Subtropical](#) [Cfa](#)

Fuso horário

[UTC-3](#)

Indicadores

IDH-M

0,786 [elevado](#) [PNUD/2010](#) ^[4]

PIB

[R\\$ 305,051,000](#) [IBGE/2008](#) ^[5]

PIB per capita

[R\\$ 9,163,46](#) [IBGE/2008](#) ^[5]

Página oficial

5. OBJETIVO

Determinação do valor de venda em leilão – venda/liquidação forçada

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Coneta de duas áreas de terras rurais, oito_ada na Colônia Antônio Cândido, neste Município e Comarca de Porto União-SC, sendo a primeira com 156.587,50m², e a segunda com 72.600,00m², perfazendo um bloco único de 229.187,50m² (DUZENTOS E VINTE .E NOVE MIL,CENTO E OITENTA E SETE METROS E CINQUENTA DECUE-TROS QUADRADOS), contendo uma casa de madeira, coberta com telhas de barro, com a área de 48,00m², e todo o aderente ao solo, com as seguinte confrontações:- Ao NORTE, com terras de Waidomiro Schipaneki Ao SUL, com terras de Florêncio Droedoski; a LESTE, com terras de Henrique Mariano Gaydezcka; e Ao OESTE, com terras de Jorre Saltier; atravessa o imóvel no sentido Norte na divisa com terras de Henrique/ Mariano Gaydezcka, a Estrada Municipal que vai à Nova Galícia, na extensão de 244,00 metros. Cadastrado no INCRA sob ne 816 108 012 874- Matrícula 10.775 do CRI de Porto União/SC

Av. 3.10.775 Termo de averbação de reserva legal de 20% da área.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1. Liquidez: boa

7.2. Desempenho de mercado: Bom.

7.3. Absorção pelo mercado: regular/boa

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Grau expedito: Define o trabalho avaliatório onde prepondera a subjetividade, podendo não revelar ou deixar de utilizar qualquer instrumento matemático de suporte à convicção de valor expressa pelo Engenheiro de Avaliações, cuja responsabilidade fica limitada a essas condições.

Este grau é aceito quando houver necessidade de procedimento rápido que possibilite a apreciação sobre o valor de um bem em prazo exíguo, quando definido na contratação dos serviços, ou quando os elementos comparativos forem insatisfatórios ou insuficientes para permitir conclusões tentadas nos outros níveis de rigor.

Esse trabalho utiliza valores de terra determinados pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área de indicação

8.1. Cálculo do valor da Terra Nua

Após classificação das áreas da propriedade, com as respectivas medidas em hectare, de acordo com a da SEAB (item (1) do Anexo Memória de cálculo da Terra Nua), aplica-se o valor definido a estas pela SEAB (item (2) do Anexo Memória de cálculo da Terra Nua, com os resultados na planilha item (3) do Anexo Memória de cálculo da Terra Nua

Esclarecimentos sobre a utilização dos valores de terras determinados pela EPAGRI

A ABNT 14653-1, é clara: é facultado ao Engenheiro, a escolha de outro procedimento que não os da ABNT quando devidamente justificado – ABNT 14653-1 subitem 8.1.1, transcrito abaixo.

A escolha natural para a avaliação do referido imóvel seria através das Normas da ABNT, pelo Método Evolutivo, onde o valor da terra nua seria calculado pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado atendendo: (i) NBR 14653-1 subitem 8.2.1 transcrito e (ii) NBR 14653 -3 subitem 8.2.1 transcritos abaixo , onde são necessárias no mínimo 5 amostras de imóveis similares e contemporâneos ao avaliado para a utilização deste método, somado o valor da terra nua ao valor do reflorestamento existente na propriedade.

Não encontramos ofertado no mercado 5 imóveis similares ao avaliado, o mínimo necessário, de forma a fazer realizar o Laudo de Avaliação atendendo a ABNT 14653-1 subitem 8.1.1 transcritos abaixo.

TRANSCRIÇÕES DAS NBRs

NBR 14653-1 Avaliações de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais

3 Definições

3.30 liquidações forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR

14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

NBR 14653-3 Avaliações de Bens Parte 3: Imóveis Rurais

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.2.3 Método evolutivo

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

9. VALORAÇÃO DA PROPRIEDADE:

9.1. VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA 355.783,15 (Trezentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e três reais e quinze centavos)

9.2. FATOR OFERTA: 0,80 – Onde:

05% de comissão paga pelo arrematante; 15% de negociação de prazo, valor, aceite de outros bens como parte ou pagamento total do bem ofertado.

9.3. VALOR DE VENDA FORÇADA DO IMÓVEL: R\$ 284.626,52 (Duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta e dois centavos).

9.4. VALOR ARREDONDADO DE VENDA FORÇADA: R\$ 285.000,00 (Duzentos e oitenta e cinco mil reais).

10. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 9 (nove) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 16 de junho de 2019

HELICIO KRONBERG



HelcioKronberg

www.kronberg.com.br

Helcio Kronberg Avaliador e Leiloeiro Público Oficial
R. Padre Anchieta, 2.540 Sala 401, – Champagnat - Curitiba/PR
Fone/Fax 41 3233-1077

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO