

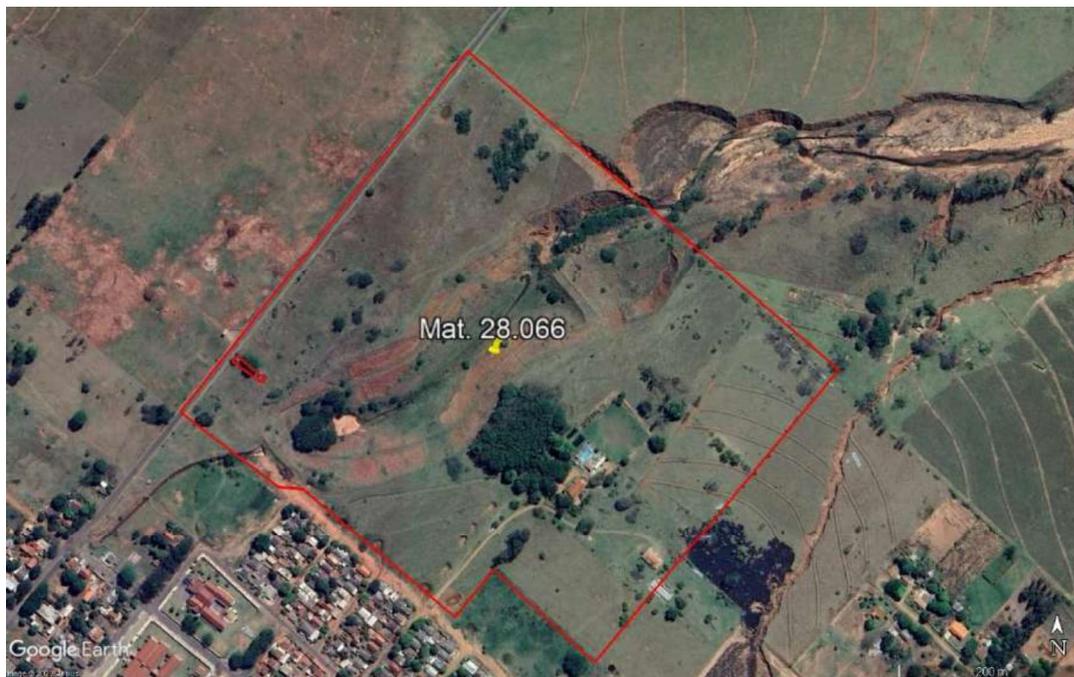


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº1.828 - 12/2022

TERRENO RURAL, DE MATRÍCULA Nº28.066, COM ÁREA DE
21,78HA, COM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO
DE LOANDA/PR

AUTOS: 0006265-12.2019.8.16.0105



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	19
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	20
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	22
10	ENCERRAMENTO	22

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: Terreno Rural, de Matrícula nº28.066, com área de 21,78 HA, com benfeitorias, localizado no município de Loanda/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.322.000,00

(Um milhão, trezentos e vinte e dois mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

Método de Quantificação de Custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

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

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

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





2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR), do Registro de Imóveis de Loanda/PR, bem como da Prefeitura Municipal de Loanda/PR.

Cabe ressaltar que a visita ao imóvel foi realizada no dia 17/11/2022, na qual foram coletados dados e informações pertinentes para a avaliação do bem em questão.

Outrossim, para sanar a dúvida a respeito da posição exata do bem penhorado, no que tange o Zoneamento Municipal de Loanda/PR, foram contatados tanto a Prefeitura municipal, quanto o Registro de Imóveis. Assim, de acordo com as informações prestadas, o imóvel de matrícula nº28.066, em que pese confronto com o perímetro urbano, ainda está inserido na Zona Rural do município de Loanda/PR. Além disso, no Registro de Imóveis de Loanda/PR não consta nenhuma averbação a respeito da mudança de zoneamento municipal do imóvel de matrícula nº28.066.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.



Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural com benfeitoria não reprodutivas.

3.2 Descrição Técnica

Terreno Rural, com área de 21,78 hectare, com benfeitorias, localizado no município de Loanda/PR.

Número da Matrícula: N°28.066– Registro de Imóveis de Loanda/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4113502-823D02C16699403EA297
BA274F695F77

Localização: Latitude: 22°55'10.98"S/ Longitude: 53° 7'21.05"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras - MRT – 1 é composto por 75 municípios, o qual abrange a região noroeste do estado, é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, com destaque para a pecuária e cana-de-açúcar na parte central da MRT.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade na indústria alimentar e de fabricação de bebidas e farinhas. Segundo dados extraídos de estudo do IPARDES (2017), as





análises da atividade agropecuária deste Mercado de Terras mostram um certo predomínio da atividade pecuária em relação à atividade da agricultura, sendo mais notório em termos de valor bruto da comercialização da carne.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, cana-de-açúcar, mandioca e feijão. Na pecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de bovinos de corte, a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente em pequena escala piscicultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, de relevo plano a levemente ondulado ocupando cerca de 20% da área do estado. A região é composta pelo arenito Caiuá de características muito especial por serem arenosas. Segundo dados da EMBRAPA a pedologia da região é composta por três tipos de solo: Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho e Nitossolo Vermelho.

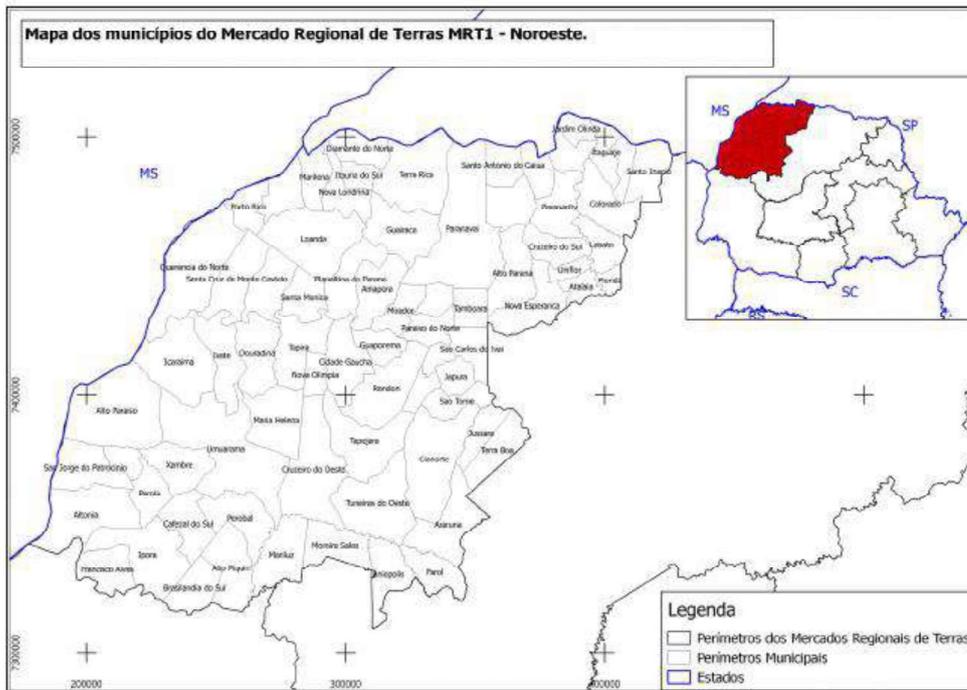
De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agropecuárias. Na sua maior porção há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo.

O MRT 1 está situado nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista.

Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência de diversas áreas de preservação ambiental, abrangendo unidades em diversos municípios da região.

Por fim, podemos afirmar que o sólido desenvolvimento vivenciado por este Mercado Regional está alicerçado, entre outros fatores, na especialidade da formação do solo e no sistema de produção animal estruturado e também nos sistemas de cooperativas agrícolas.





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.





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.

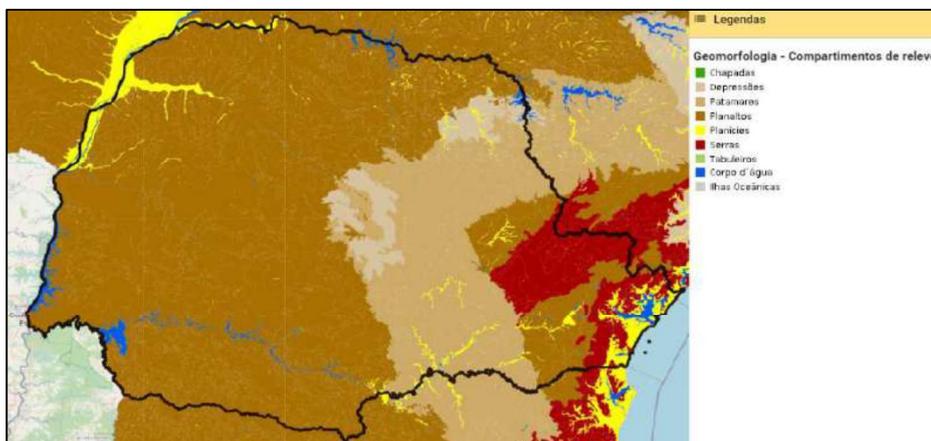
Planalto de Apucarana: Situa-se entre os rios Tibagi, Paranapanema, Ivaí e Paraná. Atinge altitudes de 1.125 metros na escarpa (serras do Cadeado e Bufadeira), declinando pra 290 metros ao atingir o rio Paranapanema. O mesmo acontece na direção oeste, quando atinge altitudes de 235 metros no rio Paraná.

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.

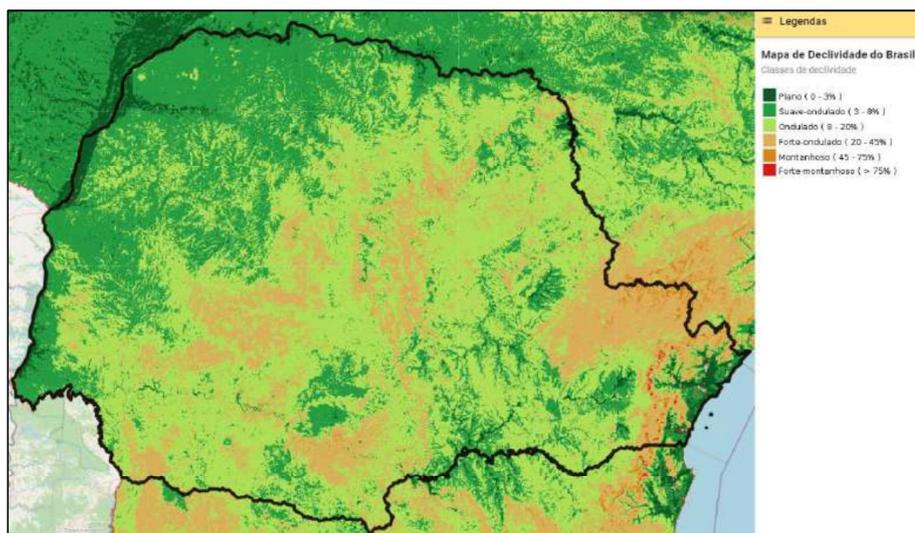
Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

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

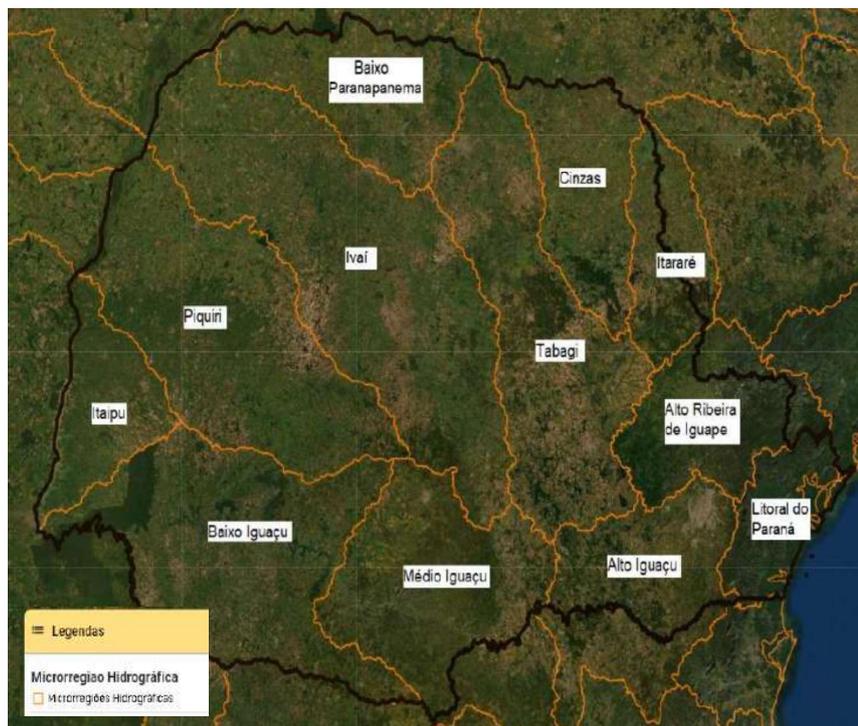
O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.





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 Ivaí, a qual está caracterizado abaixo:



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



RIO IVAÍ

Nasce na Serra da Esperança, no município de Prudentópolis, com o nome de rio dos Patos. Possui aproximadamente 685km de percurso total. Destes, apenas 140 são navegáveis, devido à sua principal característica: a presença de saltos. O principal deles, Visconde do Rio Branco, mede aproximadamente 64,40m e encontra-se a noroeste, em linha reta de Prudentópolis.

Outros importantes saltos são o Barão de Capanema e Rickli. Recebe como afluentes os rios Corumbataí, Antes a Alonzo.

Corredor do Ivaí - O principal objetivo do projeto é desenvolver ações que promovam o desenvolvimento sustentável nos municípios que margeiam o rio Ivaí, por meio do turismo rural, com a formação de um novo conceito de território integrado. O rio Ivaí tem 685 quilômetros de extensão e é formado pelos rios São João e dos Patos, que nasce em Prudentópolis. Da nascente à sua foz, em Querência do Norte, o rio passa por municípios pertencentes a quatro microrregiões: Amunpar, Amusep, Comcam e Amerios, que integram a Região Noroeste no Programa Nacional de Regionalização do Turismo.

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





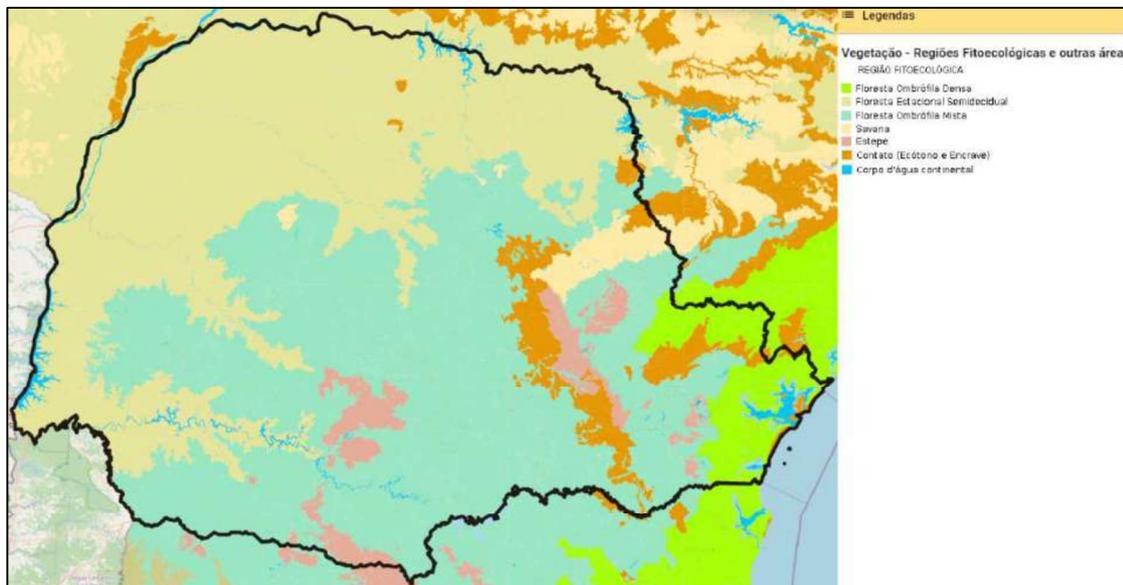
4.5 Vegetação

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 Caiúá, 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).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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





As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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





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

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote B- remanescente do remanescente de Parte da área destacada do lote nº15, da Gleba nº15, da Colônia Paranavaí, situado neste município e Comarca de Loanda – Estado do Paraná, com área de 21,7800 hectares, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: inicia-se no marco denominado 0=PP, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM E=282.042,092m e N=7.463.777,188m, cravado no vértice formado pela antiga Estrada que liga Loanda a Nova Londrina com o Remanescente do Lote 15; Daí segue confrontando com o remanescente do Lote 15,



nos seguintes azimutes e distâncias 128°04'12" – 364,14m até o marco 1, 36°23'00" – 80,43m até o marco 2, 131°37'06" – 242,07m, até o marco 3, 216°50'18" – 85,84m, até o marco 4, 130°09'07" – 24,64m, até o marco 5; Daí segue confrontando com o Lote A-desmembrado, com o azimute de 36°50'18" e distância de 221,03m, até o marco 6; Daí segue confrontando com o Lote A-desmembrado, com o azimute de 131°36'42" e distância de 50,18m até o marco 7; daí segue confrontando o Lote 15-A (Vila Rural), com o azimute de 41°25'28" e distância de 257,09m, até o marco 8; Daí segue confrontando com o Remanescente do lote 15, com azimute de 311°19'41" e distância de 699,67m, até o marco 9, cravado na margem da antiga estrada que liga Loanda a Nova Londrina; Daí segue confrontando com a referida Estrada que liga Loanda a Nova Londrina, com azimute de 217°06'09" e distância de 411,14m, até o marco 10; Daí segue confrontando com Área da Sanepar, nos seguintes azimutes e distâncias: 125°51'51" – 42,09m, até o marco 11, 218°21'51" – 6,04m, até o marco 12, 306°38'23" – 41,95m até o marco 13, cravado na estrada que liga Loanda a Nova Londrina; Daí segue confrontando com a referida estrada que liga Loanda a Nova Londrina, com o azimute de 21°06'09" e distância de 76,50m, até retornar ao marco 0=PP, início desta descrição, fechando o perímetro do polígono acima descrito."

6.2 Situação

Segundo as informações coletadas durante a visita técnica, o imóvel se encontra ocupado pelo Sr. Salvador.

6.3 Benfeitorias

6.3.1 Benfeitorias Não Reprodutivas

No imóvel foram constatadas benfeitorias não reprodutivas como uma casa de madeira, com aproximadamente 120m², com telhas de madeira, esquadrias de ferro, necessitando de reparos importantes.

Dois galpões, sendo um de composição mista, alvenaria e cadeira, com aproximadamente 150m², telhas de barro, necessitando de reparos importantes, e um galpão de madeira, com metragem aproximada de 50m², utilizado para garagem.

Uma piscina de concreto, com área aproximada de 60m², necessitando de reparos simples e edificações como banheiros, salão de festa de composição mista necessitando de reparos importantes.



7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Situação, Topografia, Capacidade de Uso da Terra e Área
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.



A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores (*os quais são baseados em índices numéricos*), e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

- Área \leq 500Ha \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 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).



- 8.1.1.3 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 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 Erosão: Critério aplicado pelo fato de o imóvel possui focos de erosão proeminentes, afetando consideravelmente a utilização do solo.
- 8.1.1.7 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo.

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo, onde:

$$VTI = VTN + VBNR$$

VTI = Valor Total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.322.499,26 (Um milhão, trezentos e vinte e dois mil, quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos)

9.1.1 Valor de mercado da terra nua

R\$ 1.229.434,95 (Um milhão, duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e noventa e cinco centavos)

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 93.064,31 (Noventa e três mil, sessenta e quatro reais e trinta e um centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 1.322.000,00 (Um milhão, trezentos e vinte e dois mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 22 (vinte e dois) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 06 de dezembro de 2022

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:	Hirochi Inagaki e Cecilia Hatsumi Sato Inagaki	Data da Vistoria:	17/11/2022
Endereço:	R. Altino Trindade	Data do Laudo:	06/12/2022
Complemento:	-	Matrícula:	nº28.066
Bairro:	Zona rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Loanda	UF:	PR
	CEP:		-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 21,78 ha	Área: - ha	Área: 24,52 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 24,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,02 ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 21,78 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 24,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Latossolo
Drenagem:	Normal	Estradas Internas:	Servidão
Textura:	Arenoso a argiloso	Melhoramentos:	Cercamento
Util. Economica:	Lazer	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	Moderado	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado a Alto	Erosão:	Propensão alta
Benfeitorias:	casa e galpões	Precipitação:	1600mm/ano
Altitude:	420m		

Valor de Mercado

R\$ 1.322.499,26

(UM MILHÃO, TREZENTOS E VINTE E DOIS MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: Helcio Kornberg
 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 se encontra na divisa entre o perímetros urbano e a Zona rural da cidade de Loanda, confrontando com a Vila Rural.



Coordenadas
Latitude: 22°55'10.98"S
Longitude: 53° 7'21.05"O

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
------------	---------------------

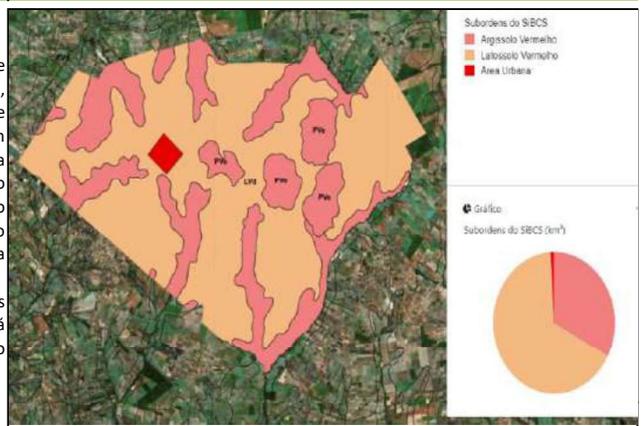
"Lote B- remanescente do remanescente de Parte da área destacada do lote nº15, da Gleba nº15, da Colônia Paranaíba, situado neste município e Comarca de Loanda – Estado do Paraná, com área de 21,7800 hectares, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: inicia-se no marco denominado 0=PP, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM E=282.042,092m e N=7.463.777,188m, cravado no vértice formado pela antiga Estrada que liga Loanda a Nova Londrina com o Remanescente do Lote 15; Daí segue confrontando com o remanescente do Lote 15, nos seguintes azimutes e distâncias 128°04'12" – 364,14m até o marco 1, 36°23'00" – 80,43m até o marco 2, 131°37'06" – 242,07m, até o marco 3, 216°50'18" – 85,84m, até o marco 4, 130°09'07" – 24,64m, até o marco 5; Daí segue confrontando com o Lote A-desmembrado, com o azimute de 36°50'18" e distância de 221,03m, até o marco 6; Daí segue confrontando com o Lote A-desmembrado, com o azimute de 131°36'42" e distância de 50,18m até o marco 7; daí segue confrontando o Lote 15-A (Vila Rural), com o azimute de 41°25'28" e distância de 257,09m, até o marco 8; Daí segue confrontando com o Remanescente do lote 15, com azimute de 311°19'41" e distância de 699,67m, até o marco 9, cravado na margem da antiga estrada que liga Loanda a Nova Londrina;



Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
------------	------

Latossolos são solos profundos (Figura 1), bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos (Figura 2). De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). É a principal classe de solo encontrada no Paraná, sendo distribuído em 31% do território estadual. A Planície Litorânea e as áreas mais declivosas do estado apresentam a menor ocorrência dessa classe de solo. suas características, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo. Latossolos do noroeste do Paraná apresentam maior teor de areia e, por este motivo, são mais susceptíveis à erosão e com maior fragilidade ambiental, apesar do relevo aplanado.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6NZ 8B3AD HSAW9 SY4FY



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Casa



Galpão



Piscina



Área da piscina



Saão de festas



Banheiros

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6NZ 8B3AD HSAW9 SY4FY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Topografia

Topografia



Topografia

Topografia



Pontos de erosão

Pontos de erosão

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: P:J6NZ 8B3AD HSAW9 SY4FY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6NZ 8B3AD HSAW9 SY4FY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	R. Altino Trindade																				
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Loanda			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	21,78		Área Construída:	-																	
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIE			Vw(a)			VIII	4,30 20%
											IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	21,78 100%
											IIe,s	15,00	69%	IVs			Vle,s			Índice Calculado:	61%
IIIs	2,48	11%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Santa isabel do itaí			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	72,95		Área Construída:	1000,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00																	
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Sub100																	
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	https://sub100.com.br/imoveis/3892009																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIE	16,95	23%	Vw(a)			VIII	15,00 21%
											IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	72,95 100%
											IIe,s	26,00	36%	IVs			Vle,s			Índice Calculado:	57%
IIIs	15,00	21%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Planaltina do paraná			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	130,68		Área Construída:	600,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 8.640.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Plano		Informante:	OLX																	
Benfeitorias	Casa e galpão		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIE	20,68	15%	Vw(a)			VIII	27,00 19%
											IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	140,68 100%
											IIe,s	85,00	60%	IVs			Vle,s			Índice Calculado:	60%
IIIs	8,00	6%	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:	Porto Rico			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,84		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00						
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	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00 21%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,84 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	57%
IIIs	3,84	79%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Nova Londrina			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	8,47		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	casas		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,42 29%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	8,47 100%
IIe,s	4,50	53%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs	1,55	18%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Loanda			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	140,36		Área Construída:	400,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 7.600.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Sub100						
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	https://sub100.com.br/imoveis/38920010						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	28,36	20%	Vw(a)			VIII	28,00 20%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	140,36 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs	84,00	60%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zoon rural				Cidade:	Loanda			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,40		Área Construída:	170,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Rn imobiliária						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.rn imobiliária.com.br/detalh						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vie			Áterreno(ha):	0,40
IIe,s			IVs			Vie,s			Índice Cálculado:	68%
IIIs	0,40	100%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Loanda			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	24,20		Área Construída:	1000,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Sub100						
Benfeitorias	Casa e galpão		Contato	https://sub100.com.br/imoveis/21220000						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	10,00	41%	Vw(a)			VIII	5,00
IIe			IIIe,s			Vie			Áterreno(ha):	24,20
IIe,s			IVs			Vie,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	9,20	38%	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	Erosão	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 5.000.000,00	72,95	R\$ 695.124,50	0,90	R\$ 52.157,31	1,000	1,111	0,878	1,000	1,076	0,900	0,94	R\$ 49.267,69
2	R\$ 8.640.000,00	130,68	R\$ 377.676,00	0,90	R\$ 56.614,05	1,000	1,111	1,000	0,950	1,023	0,900	0,97	R\$ 55.022,81
4	R\$ 750.000,00	8,47	R\$ 0,00	0,90	R\$ 79.693,03	1,000	1,000	0,878	1,000	1,105	0,900	0,87	R\$ 69.578,50
5	R\$ 7.600.000,00	140,36	R\$ 314.609,60	0,90	R\$ 46.490,38	1,000	1,111	1,010	1,000	1,106	0,900	1,12	R\$ 51.922,55

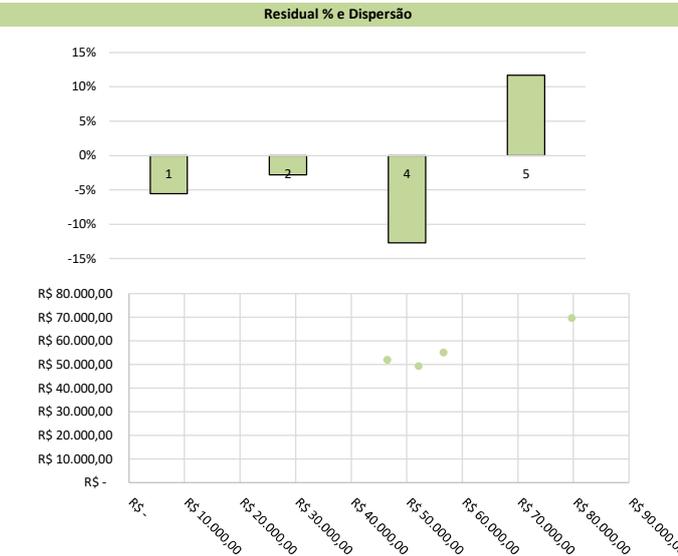
Média	R\$ 58.738,69	Média	R\$ 56.447,89
Desvio	14570,91	Desvio	9064,18
Coef. de variação	0,25	Coef. de variação	0,16

Média Saneada	R\$ 56.447,89
Limite Inferior	R\$ 39.513,52
Limite Superior	R\$ 73.382,25
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{21,78}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$56.447,89}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 1.229.434,95
------------------	----------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	-------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	4
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 39.513,52
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 56.447,89
Limite Superior (p/ha):	R\$ 73.382,25
Média Saneada (p/ha):	R\$ 56.447,89
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	9064,18
Coeficiente de Variação:	0,161



INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 7.422,41
Inferior (p/ha):	-15,14%	R\$ 49.025,48
Superior (p/ha):	11,62%	R\$ 63.870,29
Amplitude Total		26,76%

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:6JNZ 8B3AD HSAW9 SY4FY



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	CUB	Vida Útil	Residu al %	A	F	L	Utilização Rural	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado		
1	Casa	120,00	40	Reparos importantes	R\$ 1.000,00	45	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 60.000,00	0,174	R\$ 10.422,60		
2	Piscina	60,00	11	Reparos simples	R\$ 1.800,00	50	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 54.000,00	0,738	R\$ 39.862,26		
3	Galpão	150,00	40	Reparos importantes	R\$ 1.000,00	45	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 75.000,00	0,174	R\$ 13.028,25		
4	Área de lazer	100,00	30	Entre reparos simples e importantes	R\$ 1.600,00	45	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 80.000,00	0,372	R\$ 29.751,20		
TOTAL														R\$ 269.000,00	-	R\$ 93.064,31

Cálculo das Benfeitorias Não Reprodutivas	R\$ 93.064,31
Custo do Frete:	R\$ 0,00
Cálculo das Benfeitorias Reprodutivas:	R\$ 0,00
Valor Totas da Benfeitorias:	R\$ 93.064,31
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 1.229.434,95
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 1.322.499,26





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 26,76%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--

Fundamentação Quanto a Avaliação das Benfeitorias

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a Avaliação de Benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	2 Pontos
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	3 Pontos
3	Enquadramento quanto a Avaliação das Benfeitorias Grau III	

Descrição	Grau de Fundamentação Obtido	Valor das Benfeitorias	Participação Relativa
Benfeitorias Reprodutivas	2	R\$ 0,00	0,00
Benfeitorias Não Reprodutivas	3	R\$ 93.064,31	3,00
Grau Calculado			3,00
Grau Obtido			3,00





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Fundamentação Metodo Evolutivo

Tabela 9 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor da terra nua Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	2 Pontos
2	Avaliação das benfeitorias Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	3 Pontos
3	Pontos Obtidos 5	

Enquadramento do Laudo pelo Metodo Evolutivo

Tabela 10 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Pontos Mínimos Obtidos 4	2 Pontos
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2 no Grau II	3 Pontos
3	Enquadramento do Laudo Obtido Grau II	





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



PROJUDI - Processo: 0006265-12.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 165.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0006265-12.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 88.4 - Assinado digitalmente por Raphael Farias Martins:04616371970
11/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: Matricula

**CERTIDÃO**

Forma prevista no § 1º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973 e alterações decorrentes da Lei 6.216 de 30/06/1975 (Lei dos Registros Públicos)

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou Fé, que a presente fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973
Loanda-PR, 10 de agosto de 2021

ASSINADO DIGITALMENTE

Bel. Darcy D. Mella da Silva
REGISTRADORA

FUNARPEN - SELO DIGITAL
0186865CEAA000001017221A

Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LOANDA - PARANÁ

Bel. Darcy D. Mella da Silva
OFICIAL

Matricula	Ficha
Nº 28.066	Nº 1

Loanda, **03** de **fevereiro** de **2012**

IMÓVEL

Lote B-REMANESCENTE do Remanescente de Parte da área destacada do Lote nº 15(quinze), da gleba 15, da Colônia Paranavai, situado neste município e Comarca de Loanda - Estado do Paraná, com a Área de 21.7800 hectares,

dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: "Inicia-se no marco denominado 'O=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 282.042,092 m e N= 7.463.777,188 m, cravado no vértice formado pela antiga Estrada que liga Loanda a Nova Londrina com o Remanescente do Lote 15; Daí segue confrontando com o REMANESCENTE DO LOTE 15, nos seguintes azimutes e distâncias: 128°04'12" - 364,14 metros até o marco '1'; 36°23'00" - 80,43 metros até o marco '2'; 131°37'06" - 242,07 metros até o marco '3'; 216°50'18" - 85,84 metros até o marco '4'; 130°09'07" - 24,64 metros até o marco '5'; Daí segue confrontando com o LOTE A-DESMEMBRADO, com o azimute de 36°50'18" e distância de 221,03 metros até o marco '6'; Daí segue confrontando com o LOTE A-DESMEMBRADO, com o azimute de 131°36'42" e distância de 50,18 metros até o marco '7'; Daí segue confrontando com LOTE 15-A (VILA RURAL), com o azimute de 41°25'28" e distância de 257,09 metros até o marco '8'; Daí segue confrontando com o REMANESCENTE DO LOTE 15, com o azimute de 311°19'41" e distância de 699,67 metros até o marco '9', cravado na margem da antiga Estrada que liga Loanda a Nova Londrina; Daí segue confrontando com a referida ESTRADA QUE LIGA LOANDA A NOVA LONDRINA, com o azimute de 217°06'09" e distância de 411,14 m até o marco '10'; Daí segue confrontando com AREA DA SANEPAR, nos seguintes azimutes e distâncias: 125°51'51" - 42,09 metros até o marco '11'; 218°21'51" - 6,04 metros até o marco '12'; 306°38'23" - 41,95 metros até o marco '13', cravado na estrada que liga Loanda a Nova Londrina; Daí segue confrontando com a referida ESTRADA QUE LIGA LOANDA A NOVA LONDRINA, com o azimute de 217°06'09" e distância de 76,50 metros, até retornar ao marco 'O=PP', início dessa descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito". Tudo de conformidade com mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrônomo Vadeir José Pereira, CREA-PR, nº 13.681-D.- Foi apresentada ART., Anotação de Responsabilidade Técnica nº 20120003726, quitada. Deixou de apresentar a anuência do Instituto Ambiental do Paraná - IAP, em obediência às orientações constantes dos Autos nº 2010.0222675-9/000 de 28 de abril de 2011, da Corregedoria Geral da Justiça - Tribunal de Justiça do Paraná.-

TÍTULO ANTERIOR:- Matrícula nº 20.250, Livro 02-RG, deste Serviço Registral de Imóveis

PROPRIETÁRIOS:- **AULO KOICHI SATO**, engenheiro agrônomo, C.I.R.G. nº 695.737-PR e CPF/MF nº 199.288.909-00 e sua mulher **TEREZA AJUTAGAWA SATO**, do lar, C.I.R.G. nº 1.089.463-8-PR e CPF/MF nº 329.825.779-68, brasileiros,

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Cartório de Registro de Imóveis de Loanda

Esse documento foi assinado digitalmente por DARCY DOMINGAS MELLA DA SILVA - 10/08/2021 14:44 PROTOCOLO: SZ1080066228D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JX99 8WGVD 2MXX8 42UNB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.J6NZ 8B3AD HSAW9 SY4FY

PROJUDI - Processo: 0006265-12.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 165.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
06/12/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0006265-12.2019.8.16.0105 - Ref. mov. 88.4 - Assinado digitalmente por Raphael Farias Martins:04616371970
11/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: Matricula

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou Fé, que a presente fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973
Loanda-PR, 10 de agosto de 2021

ASSINADO DIGITALMENTE

Bel. Darcy D. Mella da Silva
REGISTRADORA

MATRICULA Nº	FICHA Nº Nº
28.066	2

AV-3 - 28.066//DATA:- 31/07/2014// Com fulcro no Artigo 213, inciso primeiro, letra "a", da Lei 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que sobre 50% do imóvel desta matrícula, encontra-se gravado usufruto vitalício a favor de IDA SATO, conforme consta da matrícula nº 20.250 Lº 2-RG.- Loanda, 13/08/2014.- DOU FÉ OFICIAL - fcm.-

Jordete L. C. Marques
Escriturante

AV-04 - 28.066 //DATA:- 31/07/2014 //PROTOCOLO:- 95.867//Tendo em vista A Certidão Positiva, expedida em data de 09 de julho de 2014, pelo Cartório Distribuidor e Anexos da Comarca de Maringá, Estado do Paraná, acompanhado com o requerimento, expedido em data de 29 de julho de 2014, pelo exequente **MARTINS E VIEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, os quais ficam arquivados em pasta própria deste Registral, é feita a presente averbação para em cumprimento ao CPC artigo 615-A, para constar que foi distribuída em data de 01 de julho de 2014, sob nº 4.173, **Ação de Execução** NU: 0012517-77.2014.8.16.0017 proposta contra **CECILIA HATSUMI SATO INAGAKI**, cabeleireira, CI.RG. nº 1.017.506-2-SSP-PR e CPF/MF nº 238.449.829-53 e seu marido **HIROCHI INAGAKI**, autônomo, CI.RG. nº 975.753-8-SSP-PR e CPF/MF nº 238.971.399-87, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, em 13/01/1979, conforme certidão de casamento nº 447, fls., 282, do Livro 13-B, pelo CRC desta cidade de Loanda-PR., residentes e domiciliados na Avenida São Paulo, 1240, nesta cidade de Loanda-PR, tendo como valor da causa R\$363.000,00 (trezentos e sessenta e três mil e seiscentos e trinta e seis reais).- Loanda, 29/08/2014.- DOU FÉ OFICIAL - fz. D-4.342,00 VRG - R\$676,98 (30%)

Darcy D. Mella da Silva
Registradora

R-05 - 28.066 //DATA:- 19/11/2014 //PROTOCOLO:- 97.233// Tendo em vista o Termo de Penhora expedido em data de 12 de novembro de 2014, pela 3ª Vara Cível de Maringá-Projudi, Comarca Metropolitana de Maringá- Foro Central de Maringá, devidamente assinado pelo Escrivente Juramentado Caio Augusto Fernandes da Silva, extraído dos Autos nº 0012517-77.2014.8.16.0017, DE AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é exequente **MARTINS E VIEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS**(CNPJ/MF sob nº 12.243.236/0001-38) e **FERNANDO APARECIDO SERRA** (CI.RG. nº 82078967-SSP-PR., e CPF/MF sob nº 005.345.399-08), e executados **HIROCHI INAGAKI**, (CI.RG. nº 975.753-8-SSP-PR e CPF/MF nº 238.971.399-87) e **CECILIA HATSUMI SATO INAGAKI**, (CI.RG. nº

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Cartório Assessorias de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por DARCY DOMINGAS MELLA DA SILVA - 10/08/2021 14:44 PROTOCOLO: SZ1080066228D

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: P.JX99 8WGV2MXX8 42UNB

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: P.J6NZ 8B3AD HSAW9 SY4FY

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2db246f3-035e-4660-8937-c2d045a2e9b0

Continuação da ficha "2" da matrícula nº 28.066, Livro 2-RG.-

1.017.506-2-SSP-PR e CPF/MF nº 236.449.829-53), CI.RG. nº 975.753-8-SSP-PR e CPF/MF nº 238.971.399-87, os quais ficam arquivados em pasta própria deste Registral, o imóvel desta matrícula, foi **penhorado**, tendo como valor da causa R\$363.000,00 (trezentos e sessenta e três mil reais).- Loanda, 16/12/2014.- DOU FÉ Darcy D. Mella da Silva Zoratto OFICIAL.- fz.- D.4.312,00 VRC - R\$676,98 (30%) Darcy D. Mella da Silva Zoratto Oficial Substituta

AV-06 - 28.066// Com fulcro no Artigo 213, inciso primeiro, letra "a", da Lei 6.015/73, é feita a presente averbação para constar no R-05, desta matrícula, que foi apresentada GR-FUNREJUS, quitada, no valor de R\$726,00 (setecentos e vinte e seis reais).- Loanda, 11/02/2016.- DOU FÉ Darcy D. Mella da Silva OFICIAL.- fz.- Darcy D. Mella da Silva Registradora

R-07 - 28.066 //DATA:- 12/01/2016 //PROCOLO:- 101.723// Nos termos do Auto de Penhora, expedido em data de 08 de janeiro de 2016, devidamente assinado pelo Oficial de Justiça de pelo Depositário Público Nomeado, extraído dos Autos nº 0004049-20.2015.8.16.0105 de CARTA PRECATÓRIA oriunda do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Maringá-PR., e extraída dos autos nº 0004393-05.2014.8.16.0018 e AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA em que **ALEXSANDRO ANTONELLO**, move contra **HIROCHI INAGAKI**, o qual fica arquivado em pasta própria deste Serviço Registral, 3% do imóvel desta matrícula foi **penhorado**, para garantia da execução no valor de R\$5.409,80 (cinco mil, quatrocentos e nove reais e oitenta centavos).- Funrejus e emolumentos serão informados ao Juízo para inclusão na conta geral da execução – Artigo 491 parágrafo 2º do C.R. Loanda, 11/02/2016.- DOU FÉ Darcy D. Mella da Silva OFICIAL.- fz.- Darcy D. Mella da Silva Registradora



SELO DIGITAL



0186865CEAA0000001017221A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Centro Assessorial de Curitiba

Esse documento foi assinado digitalmente por DARCY DOMINGAS MELLA DA SILVA - 10/08/2021 14:44 PROTOCOLO: SZ1080066228D

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: P.JX99 8WGVD 2MX8 42UNB

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: P.J6NZ 8B3AD HSAW9 SY4FY



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4113502-823D02C16699403EA297BA274F695F77	Data de Cadastro: 26/04/2016 14:20	Data da última retificação: 27/04/2016 08:30
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 24,5152 ha	Módulos Fiscais: 1,02
Coordenadas Centróide:	Latitude: 22°55'11,28" S Longitude: 53°07'20,3" O
Município: Loanda	Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	0,0000
Área total de Uso Consolidado	24,4887
Área total de Servidão Administrativa	0,0265

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

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

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 08/11/2022 11:56





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4113502-823D02C16699403EA297BA274F695F77	Data de Cadastro: 26/04/2016 14:20	Data da última retificação: 27/04/2016 08:30
---	---------------------------------------	---

Áreas de Uso Restrito

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

