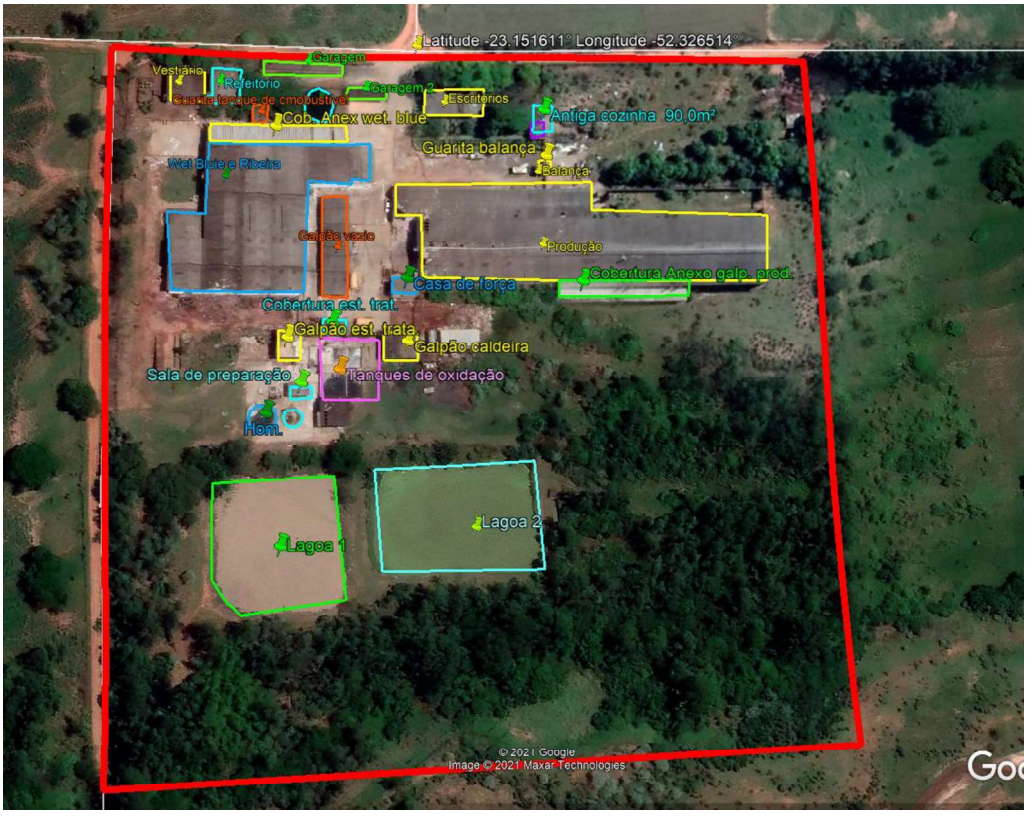
PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 3.523 - 04/2021

Curtume em área rural, com terreno de 9,024 hectares e benfeitorias, localizado no Município de Alto Paraná/PR. Matrícula 8.409 do CRI de Alto Paraná/PR

AUTOS: 0000346-50.2013.8.16.0041



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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 4
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 5
3 OBJETO ____ 6
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 7
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 10
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 13
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 15
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 16
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 18
10 ENCERRAMENTO ____ 19

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel
- Fotos do Imóvel

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Curtume em área rural, com terreno de 9,024 hectares e benfeitorias, localizado a rua Pres. Roselvelt, a 3,9 km do centro do Município de Alto Paraná/PR. Matrícula 8.409 do CRI de Alto Paraná/PR.

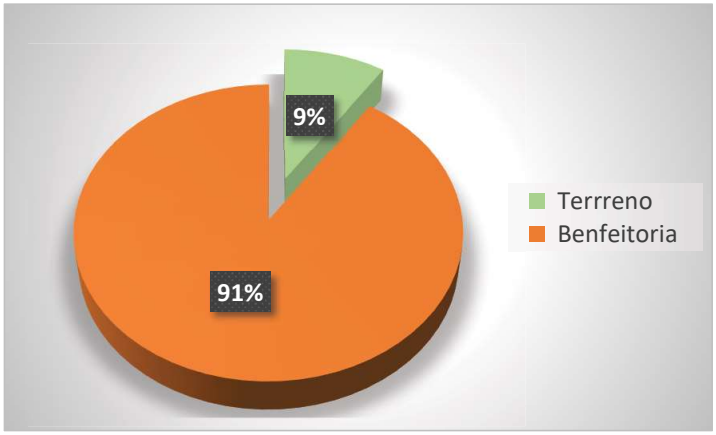
FINALIDADE: Alienação judicial[1]

METODOLOGIA: Método Evolutivo[2]

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais).



[1] **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.**

[2] **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 fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.**

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação[3], em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, visita técnica ao local, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Alto paraná/PR

O imóvel apesar de ser imóvel rural, encontra-se próximo a cidade de Alto Paraná, e para o cálculo do valor do hectare do terreno, foram consideradas amostras de chácaras próximas a cidade de Alto Paraná, homogeneizadas pelo fator localização. Desta forma, não foi utilizada a tabela dos valores de terras da SEAB (Secretaria da Agricultura do Estado do paraná), que tem como valor máximo do hectare de R$ 37.200,00, sendo que o valor calculado médio do hectare, há homogeneizado é de R$ 51.6787,45, e o valor médio sem homogeneizar, é de R$ 57.409,76.

No presente trabalho, não foram considerados máquinas e equipamentos presentes no imóvel, pois estes não fazem parte da penhora.

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.

Devido a natureza das benfeitorias do imóvel e por ocuparem quase que a totalidade dele, limitando a sua utilização a finalidade industrial, sem a possibilidade de utilização para fins agrossilvipastoris, o imóvel tem indicação para compradores

[3] **Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços**

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

especiais[4], o que resulta em um maior tempo de comercialização, ou seja, menor liquidez, sendo tal fato considerado no fator de homogeneização liquidez (item 8.1.1.2).

As impossibilidade da utilização do imóvel para fins agrosilvipastoris, não transfere ao terreno liquidez observada nos dias de hoje, determinadas pelas altas consecutivas nas comodities agrícolas

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 Urbano Rural com utilização industrial

[4] **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**

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Descrição sumária do bem

Curtume em área rural, com terreno de 9,024 hectares e benfeitorias, localizado a rua Pres. Roselvelt, a 3,9 km do centro do Município de Alto Paraná/PR. Matrícula 8.409 do CRI de Alto Paraná/PR.

Situação: Ocupado pelo executado

Latitude -23.151611° Longitude -52.326514°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Alto Paraná é um município brasileiro do estado do Paraná. Sua população estimada em 2019 era de 14.770 habitantes.

Etimologia

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Denominação dada pela Imobiliária Ypiranga, de Boralli & Held, que fundou o município. *Alto* é a designação da posição geográfica do município em relação ao Estado e *Paraná* da língua Tupi "*Para-nã*"...: rio grande como o mar.

História

As primeiras movimentações com intenção de colonização ocorridas na região de Alto Paraná, tiveram início em agosto de 1949,[5] neste período a imobiliária Ypiranga, de Boralli & Held, adquiriu da Companhia de Terras Norte do Paraná a quantia de cento e cinquenta mil alqueires de terras,[5] traçando o perfil da futura cidade.

Em meados de 1949, nada menos que quatrocentas famílias iniciaram plantações agrícolas nos arredores do núcleo urbano.[5] A empresa Boralli e Held promoveu verdadeiro frenesi, pois conduziu, somente no primeiro ano, pelo menos dez mil pessoas à região,[5] para isto manteve um sistema de trabalho próprio, facilitando a aquisição de terras e lotes urbanos na cidade em ascensão.[5]

Data desta época inicial a instalação da primeira serraria em Alto Paraná,[5] onde a demanda de madeira beneficiada era muito grande,[5] pois dezenas, centenas de casas eram erguidas em tempo recorde.[5] Um ponto altamente positivo foi eficiência da iniciativa particular na administração da venda de terrenos,[5] e outro fator foi a subdivisão em pequenos lotes,[5] uma espécie de reforma agrária institucionalizada,[5] que aliada à grande fertilidade do solo garantiram o sucesso de empreendimento.[5]

Pela lei Estadual nº 613, de 27 de janeiro de 1951, o povoado foi elevado à categoria de Distrito Administrativo do município de Nova Esperança.[5]

Alto Paraná foi um marco de civilização, pois em pouco tempo emancipou-se politicamente de Nova Esperança, o que deu-se em 19 de agosto de 1953,[5] através da Lei Estadual nº 1.190,[5] cuja instalação ocorreu em 5 de maio de 1954.[5] O primeiro prefeito municipal eleito foi o sr. Agostinho A. Stefanello, e compunham a legislatura instalada em 1955 os seguintes vereadores. Agenor Nocetti, Reginaldo Mafra, Augusto Pereira Ayres, José Leonardo Freiberger, José dos Santos, Eugenio Mazon, Valdevino Tavares, Vitor Fontana e Domingos Beraldi.

Geografia

Alto Paraná, cidade atualmente com 14.770 habitantes (segundo dados estimados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística),[2] abriga a sede da comarca, da qual fazem parte os municípios de São João do Caiuá e Santo Antonio do Caiuá, possui 2 distritos, Maristela (criado pela Lei nº 37 de 14 de dezembro de 1956) e Santa Maria (criado pela Lei Nº 77 de 3 de abril de 1958), e está situado na região Noroeste do Paraná. Suas terras fazem parte do polígono denominado Arenito Caiuá, terra arenosa e fértil que era coberta por matas que abrigavam madeiras de lei. Estas terras

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

foram cedidas pelo governo a um grupo de ingleses, que colonizaram a região norte do Paraná: o chamado Norte Novo. Sua sucessora, a Cia de Melhoramentos Norte do Paraná, implantou na região uma verdadeira reforma agrária que revolucionou socialmente todo o norte do Paraná, dando suporte a uma civilização nova e florescente, cujos frutos fizeram do Paraná, na época, o segundo produtor nacional de grãos e o primeiro produtor de café. Alto Paraná situa-se neste contexto com Sumaré, antigo distrito do município, a última fronteira das terras da Cia de Melhoramentos, com as terras devolutas do estado, que têm Paranavaí, antiga Fazenda Brasileira, como início de outra colonização se estendendo até as barrancas do Rio Paraná, Ivaí e Piquirí com o surgimento de Loanda, Santa Izabel, Terra Rica, Rondon, Porto Rico, Guairaça, Nova Londrina, Paraíso do Norte, Tamboara e dezenas de outras pequenas cidades. A principal rodovia de acesso ao município é a BR-376 (Rodovia do Café), no sentido capital-interior é antecedido pelo município de Nova Esperança (11 km) e sucedido pelo município de Paranavaí (19 km)

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

Coordenadas	23° 07' 44" S 52° 19' 08" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Municípios limítrofes	Cruzeiro do Sul, Paranavaí, Tamboara, Nova Esperança e São João do Caiuá.
Distância até a capital	485 km
História	
Fundação	5 de maio de 1954 (65 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Altamiro Pereira Santan (PPS, 2017 – 2020)
Características geográficas	
Área total [1]	407,719 km²
População total (estimativa populacional — IBGE/2019[2])	14 770 hab.
Densidade	36,2 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfa (Köppen))
Altitude	635 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000 [3])	0,743 — *alto*
PIB (IBGE/2008[4])	R$ 95 896,576 mil
PIB *per capita* (IBGE/[2008[4])	R$ 7 167,69

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais[5]:

[5] **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.**

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
5.2.2 Imóvel rural de utilização industrial
5.2.3 Imóvel com indicação para compradores especiais

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[6], desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas

[6] ***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**

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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;*

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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:

Chácara de terras n° 33/34/35, constituído pela fusão das chácaras 33,34 e 35 da Gleba Anhumal, com área de 9,0024ha, ou seja 90.0224,00m², iguais a 3,72 alqueires paulistas, com benfeitorias e limites e confrontações constantes na matrícula 8.409 do CRI de Alto Paraná

6.2 Descrição Técnica

Curtume em área rural, com terreno de 9,024 hectares e benfeitorias, localizado a rua Pres. Roselvelt, a 3,9 km do centro do Município de Alto Paraná/PR. Matrícula 8.409 do CRI de Alto Paraná/PR.

Latitude -23.151611° Longitude -52.326514°

6.2.1 Situação

Ocupado pelo executado

6.2.2 Restrições do imóvel

Av. 01-8.409 Termo de Compromisso de Proteção e Reserva Ambiental: (i) 1,0805ha considerados como Reserva Florestal Legal; (ii) Reserva legal a Restaurar: 0,0001ha com vencimento em 31/12/2018. (iii) O não cumprimento das condições assumidas, a sujeita ao pagamento da multa no valor de 1.800,50 UFIRs, ou outro índice que venha a substitui-lo.

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

6.2.3 Benfeitorias

6.2.3.1 Vestiário: Vestiário: Área 180,00m². Em alvenaria, com forro em pvc, piso e paredes com revestimento cerâmico, telhas de fibrocimento, com 6 chuveiros individuais, 10 banheiros individuais, e 5 lavabos.

6.2.3.2 Refeitório: Em alvenaria, com forro em pvc, piso e paredes com revestimento cerâmico, telhas de fibrocimento.

6.2.3.3 Garagem 1: Área 200,00m². Estrutura metálica com telha Eternit

6.2.3.4 Garagem 2 Área 80,00m². Estrutura metálica, com telhas de fibrocimento.

6.2.3.5 Cisterna de alvenaria

6.2.3.6 Guarita tanque de combustível: Área 40,00m², com área construída de 20,00m² e 20,00m2 de cobertura

6.2.3.7 Escritórios: Área 280, 00m². Em alvenaria, com piso cerâmico, com forro em laje e telhas de fibrocimento.

6.2.3.8 Antiga cozinha: Área 90,00m². Em alvenaria com telhado de fibrocimento

6.2.3.9 Fundação e obras para instalação de balança rodoviária

6.2.3.10 Guarita balança rodoviária: Área 18,00m². Em alvenaria.

6.2.3.11 Galpão produção: Galpão produção: Área 5.000,00m². Em alvenaria, com piso em concreto armado e telha de fibrocimento.

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

6.2.3.12 Cobertura anexo galpão de produção: Área 360,00m². Estrutura metálica e telha de fibrocimento.

6.2.3.13 Casa de força: Área 60,00m². em alvenaria com telhado em fibrocimento.

6.2.3.14 Galpão vazio: Área 550,00m². Em alvenaria, com piso em concreto armado e telha de fibrocimento.

6.2.3.15 Galpão wet blue e ribeira: Área 3.500,00m²em alvenaria, com piso industrial calhas de escoamento, bases para maquinários te telhas de fibrocimento.

6.2.3.16 Cobertura anexo galpão wet blue: estrutura metálica e telhas de fibrocimento

6.2.3.17 Galpão caldeira: Área 170,00m². em alvenaria e cobertura de fibrocimento.

6.2.3.18 Tanques de oxidação com concreto usinado com malhas de ferro, totalizando 600,00m².

6.2.3.19 Sala de preparação: em alvenaria, com telhado de fibrocimento, contendo dois tanques de 1,5m³ em concreto, banheiro e sala de análises químicas.

6.2.3.20 Cobertura estação de tratamento: Área 50,00m². Estrutura metálica e telhas de fibrocimento.

6.2.3.21 Galpão estação de tratamento: Em alvenaria com telhas em fibrocimento.

6.2.3.22 Dois tanques totalizando 150,00m²: em alvenaria

6.2.3.23 Duas lagoas de decantação totalizando 5.700,00m²

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO[7]

7.1 Liquidez: baixa
7.2 Desempenho de mercado: regular
7.3 Absorção pelo mercado: regular
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, empresários
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, e 5.2.3.

[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.**

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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 Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado[8].

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM dos últimos doze meses.

FL = 100% - Va

Onde : Fl = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sedo em média 5%.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo[9].

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo[10], onde:

VF = VT + VB

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

---

[8] **Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.**

[9] **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.**

[10] **método evolutivo: onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.**

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRONBERG
LEILÕES

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R$ 4.496.943,01 (Quatro milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, novecentos e quarenta e três reais e um centavo)

9.1.1Valor de mercado do terreno: R$ 466.337,31 (Quatrocentos e sessenta e sies mil, trezentos e trinta e sete reais e trinta e um centavos).

9.1.2Valor de mercado das benfeitorias: R$ 4.030.605,70 (Quatro milhões, trinta mil, seiscentos e cinco reais e um centavos).

9.1.2.1 Vestiário: R$ 91.106,91
9.1.2.2 Refeitório: R$ 69.688,03
9.1.2.3 Garagem 1:R$ 3.240,66
9.1.2.4 Garagem 2: R$ 10.323,07
9.1.2.5 Cisterna: R$ 23.624,43
9.1.2.6 Guarita tanque de combustível: R$ 5.796,51
9.1.2.7 Escritórios: R$ 173.315,73
9.1.2.8 Antiga cozinha: R$ 29.787,98
9.1.2.9 Fundação e obras inst. balança rodoviária: R$ 45.778,89
9.1.2.10 Guarita balança: R$ 9.078,04
9.1.2.11 Produção: R$ 1.639.039,96
9.1.2.12 Cobertura anexo galpão de produção: R$ 18.581,54
9.1.2.13 Casa de força: R$ 20.024,51

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB

PROJUDI - Processo: 0000345-65.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 183.2 - Assinado digitalmente por Ricardo Costa Bruno:02794323997
03/08/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000346-50.2013.8.16.0041 - Ref. mov. 270.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
29/04/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

9.1.2.14 Galpão vazio: R$ 237.181,77
9.1.2.15 Galpão Wet Blue e Ribeira: R$ 1.281.910,29
9.1.2.16 Cobertura anexo galpão wet blue: R$ 8.684,76
9.1.2.17 Galpão caldeira: R$ 31.664,28
9.1.2.18 Tanques de oxidação: R$ 150.870,98
9.1.2.19 Sala de preparação: R$ 19.872,31
9.1.2.20 Cobertura estação tratamento: R$ 3.631,05
9.1.2.21 Galpão estação de tratamento: R$ 39.181,04
9.1.2.22 2 Tanques: R$ 75.935,67
9.1.2.23 2 lagoas de decantação: R$ 42.287,29

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL: R$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 19 (Dezenove) folhas escritas só de um lado.

28 de abril de 2021

Helcio Kronberg

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: PJDRC EH9HE JC4M7 DMKT3

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: PJXRA PTL5Y Z6ASD TPVJB