



**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – PARANÁ.**

**Falência 000972.13.2015.8.16.0037**

**Falido:** Sociedade Mafrense de Engenharia Ltda. (CNPJ 76.555.762/0001-16)

**HELICIO KRONBERG**, leiloeiro público oficial devidamente matriculado perante a JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho do mov. 1885.1, requerer a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO** de parte dos bens arrecadados no mov. 1879.2, o que se faz nos seguintes termos:

1. Extrai-se dos autos que no *mov. 1879.2* foram arrecadados novos bens, tendo esse r. juízo, no despacho do *mov. 1885.1*, determinado a avaliação dos imóveis indicados no *mov. 1879.3, 1879.4 e 1879.5*, quais sejam:

1. **Imóvel de Matrícula n.º 2.554** do Serviço Registral de Pinheiro Machado –Estado do Rio Grande do Sul: “Uma fração de campo situada nos subúrbios desta cidade, com a área superficial de vinte mil, cento e cinquenta metros e quarenta decímetros quadrados (20.150,40m<sup>2</sup>), confrontando-se ao Norte com campos da Sociedade Mafrense de EngenhariaLTDA; ao Sul com a BR-293, ao Leste com o corredor vicinal e ao oeste com Máris Hessel. -Incr: cadastro N° 863.041.022.810, em nome de Aldemar Pires; área total 3,6; módulo: 35,0 e FMP: 3,6-cadastrado a mais por engano.”, de propriedade de SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, conforme R2/2.554da referida Matrícula;

2. **Imóvel de Matrícula n.º 242** do Serviço Registral de Pinheiro Machado –Estado do Rio Grande do Sul:“Uma fração de campo com área de dois hectares, onze ares e dezessete centiares (2h.11a.11c), situada nos arredores desta cidade, localizada em um corredor vicinal que vai da “Estrada das Tropas”, próximo ao matadouro municipal, confrontando-se ao Norte com terreno de Valdo Tavares; ao Sul com terras de Levino Fermina Azambuja; ao Leste com o corredor vicinal e ao Oeste, com sucessores de Arnaldo Sarubbi e Neco Farias.”, de propriedade de SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, conforme R3/242 da referida Matrícula;

3. **Imóvel de Matrícula n.º 5.018** do Serviço Registro de Imóveis da Comarcade Rio Negro – Estado do Paraná: “Um terreno Rural, com a área de 4 alqueires e 14 litros e 472,00m<sup>2</sup>, ou sejam (sic): 105.742,00 m<sup>2</sup>, sitio no lugar Ribeirão Vermelho, Município de Quitandinha, na altura do Km.171 da BR-116, sentido Curitiba –Rio Negro,confrontando com terras do DNER, Eduardo Figura, por dois lados com Leonardo Gavlak, novamente com o DNER, com João Figura e com Sofia Drewniak, cadastrado no INCRA sob .º 704.032.022.470”, de propriedade de ITA SERVIÇOS DE BRITAGEM, conforme R2/5.018da referida Matrícula.



2. Inicialmente, o leiloeiro informa que, por ora, só foi possível realizar a avaliação do imóvel descrito na matrícula 5.018, tendo em vista dificuldades na localização dos demais bens (matrícula 2.554 e 242). Diante disso, requer **seja dilatado, em 20 dias, o prazo** para a juntada do laudo de avaliação dos demais imóveis.

3. Conforme laudo anexo, **o imóvel descrito na matrícula 5.018 foi assim avaliado:**

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 10,5742 HECTARES (OU 105.742M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE QUITANDINHA/PR. Imóvel assim descrito na matrícula 5.018 do CRI de Rio Negro/PR:** “Um terreno Rural, com a área de 4 alqueires e 14 litros e 472,00m<sup>2</sup>, ou sejam (sic): 105.742,00 m<sup>2</sup>, sítio no lugar Ribeirão Vermelho, Município de Quitandinha, na altura do Km.171 da BR-116, sentido Curitiba –Rio Negro,confrontando com terras do DNER, Eduardo Figura, por dois lados com Leonardo Gavlak, novamente com o DNER, com João Figura e com Sofia Drewniak, cadastrado no INCRA sob .º 704.032.022.470”. **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Durante a vistoria, não foram localizadas as divisas da área, não tendo sido possível verificar o solo, o relevo, eventuais culturas e/ou benfeitorias existentes. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais, restrições de exploração, dentre outras. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 000972.13.2015.8.16.0037, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). Matrícula do imóvel acostado no mov. 1879.3 dos mesmos autos. **Valor de Avaliação: R\$ 108.000,00**

4. Diante de todo o acima exposto, requer:

a) A **juntada do laudo de avaliação** do imóvel descrito na matrícula 5.018;

b) **Seja dilatado, em 20 dias, o prazo para a juntada do laudo de avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 2.554 e 242**, tendo em vista, no prazo fixado, não ter sido possível localizar as áreas;



c) Homologado o laudo anexo e determinada a oferta dos bens em leilão, desde já, o leiloeiro **sugere as seguintes datas**. Por fim, requer seja o leilão realizado exclusivamente em ambiente eletrônico ([www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)), garantindo, assim, o distanciamento social.

**MARÇO/2021**

22/03/21 às 10 horas  
26/03/21 às 10 horas

**Leilão Eletrônico:** [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

**ABRIL/2021**

26/04/21 às 10 horas  
30/04/21 às 10 horas

**Leilão Eletrônico:** [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Termos em que,

Pede Deferimento.

Curitiba, 10 de fevereiro de 2021.

**HELICIO KRONBERG**

*Leiloeiro Público Oficial e Avaliador  
(assinado eletronicamente)*





**LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.497-02 /2020**

**Imóvel rural com área de 10,5742 hectares localizado no Município de  
Quitandinha/PR. Matrícula 5.018 do CRI de Rio Negro/PR.**

**AUTOS: Nº 0000972-13.2015.8.16.0037**





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>13</b>

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural com área de 10,5742 hectares localizado no Município de Quitandinha/PR. Matrícula 5.018 do CRI de Rio Negro/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado <sup>2</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** fevereiro de 2020

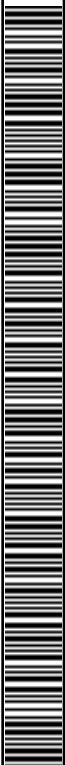
**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 108.000,00**

***(Cento e oito mil reais).***

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>3</sup>, 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, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro.

O avaliador fez diversas diligências a Quitandinha, mas sem o auxílio dos sócios da Falida, ou ainda responsável que conheça a área, não conseguiu localizar o imóvel. Portanto a avaliação foi realizada sem visita técnica<sup>4</sup>, o que implica em deságio do imóvel, por não estar localizado, com as divisas, características de solo, relevo, presença de benfeitorias e culturas desconhecidos.

Caso as partes não concordem e requeiram a visita técnica, estas devem indicar responsável que tenha conhecimento da propriedade, das divisas, benfeitorias, culturas, e ainda toda e qualquer característica que venha acrescentar ou diminuir o valor da propriedade.

Para a visita técnica, o avaliador ainda solicita as partes, croqui, mapa, memorial descritivo, georreferenciamento, plantas de benfeitorias e toda e qualquer documentação disponível da propriedade, e que se possível estas sejam disponibilizadas antes da data da visita técnica.

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

---

<sup>3</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

<sup>4</sup> Transcrição da ABNT NBR 14.653-1 (2019): 6.3 Vistoria do bem avaliado:

6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório;

6.3.1 Em casos excepcionais, quando essa atividade foi impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitadas no laudo, observada as prescrições descritas no tem 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.





### **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, 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**

### **3.2 Descrição sumária do bem**

Imóvel rural com área de 10,5742 hectares localizado no Município de Quitandinha/PR. Matrícula 5.018 do CRI de Rio Negro/PR.







## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Quitandinha é um município brasileiro do estado do Paraná. Município pertencente à Região Metropolitana de Curitiba, localizado a sudeste do estado, é predominantemente agrícola, encontra-se situado na bacia hidrográfica do rio Iguaçu. Foi desmembrado de Rio Negro e Contenda e instalado em 13 de junho de 1961 através da Lei Estadual nº 037.

### Município de Quitandinha



Vista do Rio da Várzea



Bandeira



Brasão

[Hino](#)

<b><u>Aniversário</u></b>	13 de junho
<b><u>Fundação</u></b>	<a href="#">13 de junho</a> de <a href="#">1961</a> (58 anos)
<b><u>Gentílico</u></b>	<i>quitandinense ou quitandinhense</i>





**Lema**

*Crescendo com amor e trabalho*

**Prefeito(a)**

Maria Julia Socek Wojcik ([PSDB](#))  
(2017 – 2020)

**Localização**



*Localização de Quitandinha no Paraná*



Quitandinha

*Localização de Quitandinha no [Brasil](#)*

 [25° 52' 19" S 49° 29' 52" O](#)





<b>Unidade federativa</b>	<a href="#">Paraná</a>
<b>Mesorregião</b>	<a href="#">Metropolitana de Curitiba</a> <small>IBGE/2008<sup>11</sup></small>
<b>Microrregião</b>	<a href="#">Rio Negro</a> <small>IBGE/2008<sup>11</sup></small>
<b>Região metropolitana</b>	<a href="#">Curitiba</a>
<b>Municípios limítrofes</b>	<a href="#">Lapa</a> , <a href="#">Contenda</a> , <a href="#">Mandirituba</a> , <a href="#">Agudos do Sul</a> , <a href="#">Campo do Tenente</a> e <a href="#">Piên</a> e <a href="#">Araucaria</a>
<b>Distância até a capital</b>	67 <sup>12</sup> <a href="#">km</a>
<b>Características geográficas</b>	
<b>Área</b>	447,023 <a href="#">km<sup>2</sup></a> <small>13</small>
<b>População</b>	17 088 <a href="#">hab.</a> <small>Censo IBGE/2010<sup>14</sup></small>
<b>Densidade</b>	38,23 <a href="#">hab./km<sup>2</sup></a>
<b>Altitude</b>	845 <a href="#">m</a>
<b>Clima</b>	<a href="#">Subtropical Cfb</a>
<b>Fuso horário</b>	<a href="#">UTC-3</a>
<b>Indicadores</b>	
<b>IDH-M</b>	0,715 <a href="#">alto</a> <small>PNUD/2000<sup>15</sup></small>
<b>PIB</b>	<a href="#">R\$ 127 823,507 mil</a> <small>IBGE/2008<sup>16</sup></small>
<b>PIB per capita</b>	





## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>5</sup>:

- 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 não localizado com as divisas, características de solo, relevo, presença de benfeitorias e culturas desconhecidos.

### 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;*

---

<sup>5</sup> **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.





- 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<sup>6</sup>, 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;*

---

<sup>6</sup> **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*





- 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:

Terreno rural, com área de 105.742,00m<sup>2</sup>, sito lugar Ribeirão Vermelho, Município de Quitandinha, na altura do KM 171 da BR-116, sentido, Curitiba- Rio Negro, confrontando com DNER, com João Figura, por dois lados com Leonardo Gavlak, novamente com o DNER, com João Figura e com Sofia Drewniak, Cadastro no INCRA sob nº 704.032.022.470

### **6.2 Descrição técnica**

Imóvel rural com área de 10,5742 hectares localizado no Município de Quitandinha/PR. Matrícula 5.018 do CRI de Rio Negro/PR.





## DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>7</sup>

- 6.3 **Liquidez:** regular
- 6.4 **Desempenho de mercado:** regular
- 6.5 **Absorção pelo mercado:** regular
- 6.6 **Público alvo para absorção do bem:** Agropecuaristas e investidores
- 6.7 **Facilitadores para negociação do bem:**
- 6.8 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

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

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

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

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

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

*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como*

---

<sup>7</sup> **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.





*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.*

## **7 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma<sup>8</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>9</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

### **7.1 Cálculo do valor do terreno**

Esse trabalho utiliza valores de terra determinados pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme classificação da SEAB e Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

Pela não localização das divisas, somente a terra nua foi avaliada.

---

<sup>8</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>9</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.







#### 7.1.1 Fatores de Homogeneização

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

7.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre das datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

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

7.1.1.3 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%.

**7.2 VALOR DE MERCAO DO IMÓVEL: R\$ 107.858,54 (Cento e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).**

7.3

**7.4 VALOR DO VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL**

**R\$ 108.000,00 (Cento e oito mil reais).**

## 8 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 10 de fevereiro de 2020

