



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 3.884 - 03/2025

**IMÓVEL RURAL DE MATRÍCULA Nº2.954, COM ÁREA DE 21,99
HECTARES, COM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO
MUNICÍPIO DE BOCAIUVA DO SUL/PR**

AUTOS: 0000245-24.2022.8.16.0194



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



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	18
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	19
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	21
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	23
10	ENCERRAMENTO	24

ANEXOS:

- Relatório Fotográfico
- Croqui de Localização
- Imóvel X Cotações
- Pesquisa de Mercado
- Memorial de Cálculo
- Documentos 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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: imóvel rural de matrícula nº2.954, com área de 21,99 hectares, com benfeitorias, localizado no município de Bocaiúva do Sul/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.684.000,00

(Dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil reais)

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



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), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Bocaiúvas do Sul/PR.

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.

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JS-A6-SW3CL-TCMYX-M98L3



3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural com benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Lote rural, localizado na localidade Campina dos Tavares, no município e comarca de Bocaiuvas do Sul/PR.

Número da Matrícula: Nº 2.954 – Registro Geral de Imóveis de Bocaiúva do Sul/PR.

Número INCRA: 701.041.019.801-1

Localização: Latitude: -25.170771° / Longitude: -49.105179°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

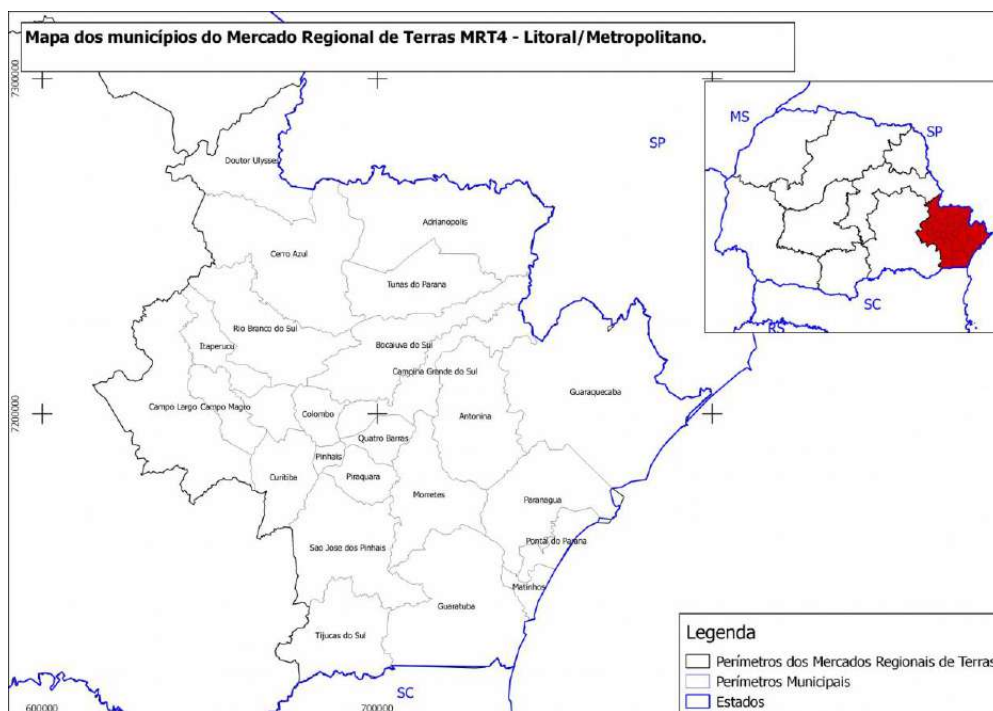
O Mercado Regional de Terras - MRT 4-Litoral / Metropolitano está localizada no litoral do Paraná, na Serra Geral e no Primeiro Planalto Paranaense e contempla 25 municípios.

Este Mercado Regional se caracteriza pela grande urbanização, próximo de Curitiba e no litoral do Paraná. No entanto, é um Mercado Regional com grandes diferenças, com municípios com áreas urbanas contínuas a Curitiba, mas com área rural bem característica e pouco urbanizada, como exemplo Araucária, São José dos Pinhais, Almirante Tamandaré. Outros municípios nem o centro urbano são contínuos com Curitiba, com seus núcleos urbanos sedes dos municípios afastados, sendo a maioria dos demais. Obviamente que a dinâmica econômica e social tem uma relação muito grande com a região metropolitana devido a sua proximidade geográfica. Os municípios deste MRT se caracterizam pela quantidade populacional em comparação com o restante do Estado, inclusive com os ganhos populacionais que acontece ano a ano. Além dos termos populacionais, este apresenta uma grande concentração da dinâmica socioeconômica do Estado, com a Região Metropolitana de Curitiba concentrando 1/3 do volume de empregos gerados no Estado.

A agropecuária da mesorregião metropolitana tem como característica uma produção mais voltada para o abastecimento da região, onde está com maior parcela da população do Estado. Entre os produtos, além dos hortifrutigranjeiros de maneira



geral, embora com oscilação na produção no decorrer dos anos, merece destaque para a produção de banana, cebola, feijão, milho, mandioca, batata-inglesa. Outros produtos que registraram evolução desde os anos de 1990, apesar de pequena a produção, merece destaque para a erva-mate, a soja e a melancia. Na pecuária, apesar das oscilações no decorrer dos anos, merece destaque para aves. Informações para 2003 (Emater-PR) confirmam a importância da produção de hortifruticultura na região, responsável por 31% do VBP (Valor Bruto da Produção) vegetal. A exploração da madeira é outra atividade muito praticada, especialmente nos municípios da porção em direção ao Estado de São Paulo, cujo relevo acidentado impede a exploração de outras atividades agrícolas mais intensivas.



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.

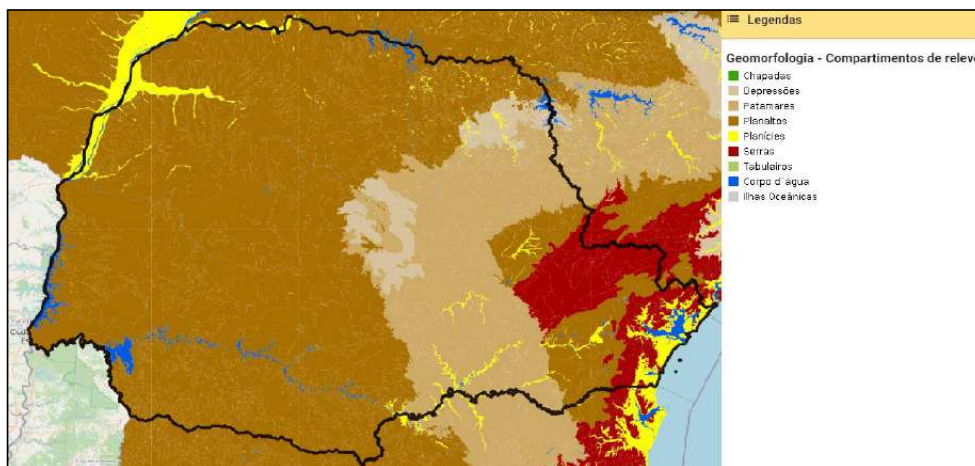
2º Taxon: Unidades Morfoesculturais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

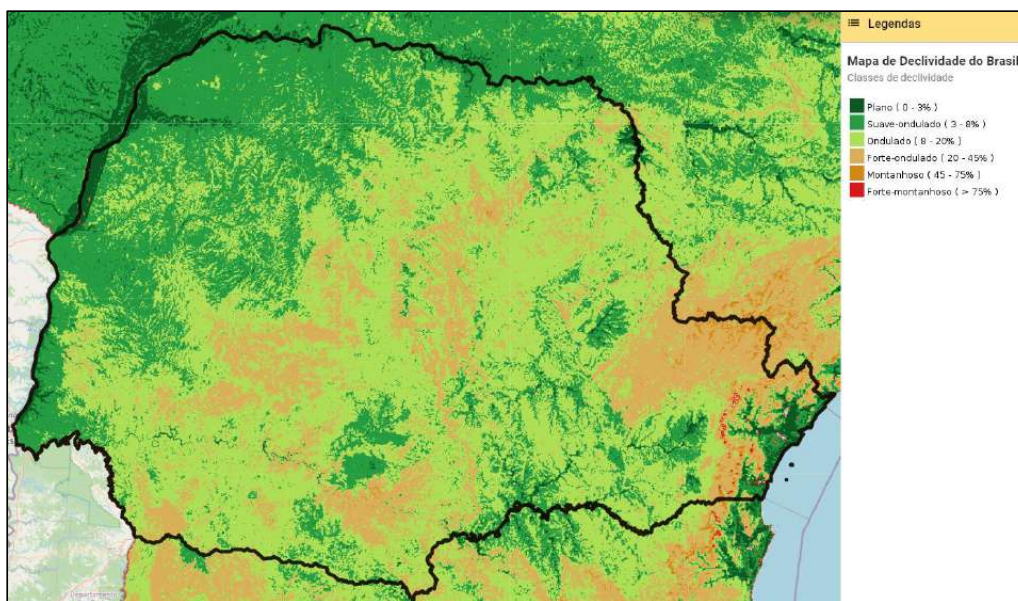
1º Planalto

O Primeiro Planalto Paranaense estende-se desde a região de Jaguariaíva, Tibagi e Purunã, nos sopés da escarpada Serra do Purunã, constituída de estratos horizontais devonianos, até a vertente leste da Serra do Mar. Ao norte comparecem as rochas do Grupo Açungui, onde a drenagem da bacia do rio Ribeira produziu uma intensa dissecação, modelando um relevo montanhoso, com altitudes variando entre 400 e 1200 metros, sustentado por rochas metamórficas de baixo grau do Grupo Açungui, metavulcânicas do Grupo Castro, intrusões graníticas e diques de diabásio.

Ao sul é relativamente uniforme, esculpido em rochas cristalinas, tais como migmatitos, xistos metamórficos e gnaisses, cortados por diques de pegmatitos e diques de diabásio, com altitudes médias entre 850-950 metros, formando uma paisagem suavemente ondulada com planícies e várzeas intercaladas, constituídas por sedimentos colúvio-aluvionares recentes e paludais ao longo dos principais cursos de água.



Mapa de compartimentos de relevo do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

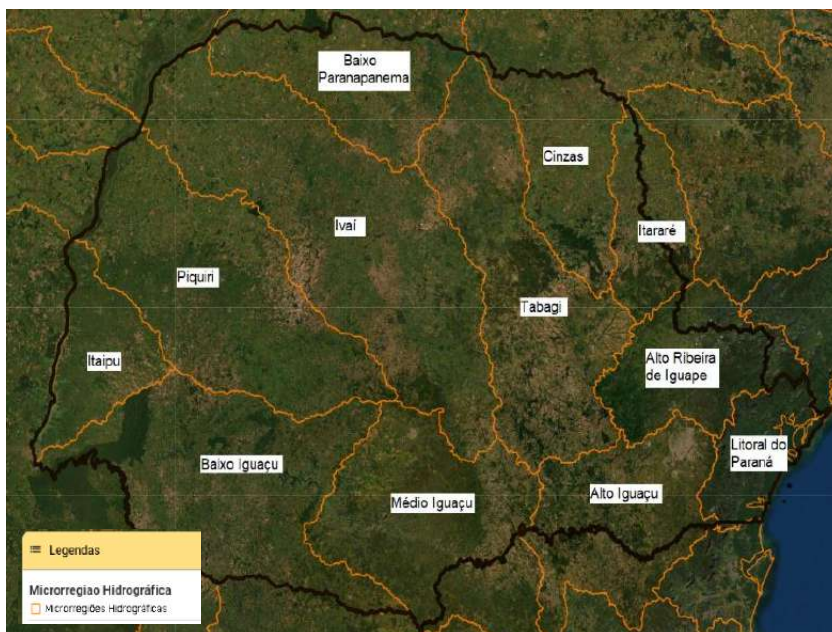


4.3 Hidrografia

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 Iguape e Litoral do Paraná*), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto do Rio Ribeira, a qual está caracterizado abaixo:



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

RIO RIBEIRA

É o rio mais importante da bacia do Atlântico. É formado pela junção do rio Ribeirinha e Açunguí, na divisa de Rio Branco e Cerro Azul. Atravessa o município de Cerro Azul e separa o Paraná de São Paulo, nos municípios de Cerro Azul e Bocaiúva do Sul, correndo de oeste para leste

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.



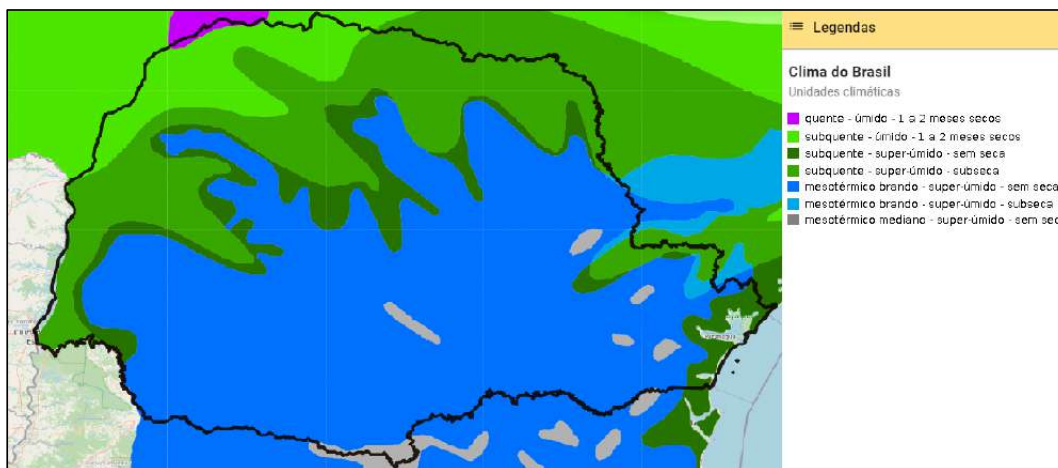
Segundo Reinhard Maack (1981), em sua descrição climática do Estado do Paraná, as localidades mais quentes são Paranaguá, na região litorânea, com média térmica de 21,1°C; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8°C; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8°C; e Jacarezinho, diante 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 ATLÂNTICA

Também conhecida como mata tropical de encosta, pois localiza-se junto à Serra do Mar e no litoral. Pertence ao tipo de mata higrófila latifoliada, que se estende ao longo da fachada leste do Planalto Oriental Brasileiro, onde a alta precipitação pluviométrica a torna mais úmida.



A Mata Atlântica possui muitas espécies de madeira como cedro, ipê, figueira, peroba, além de outros vegetais como palmito, embaúba, aleluia, epifitas, lianas e musgos. Ao penetrar no primeiro planalto paranaense, a mata confunde-se com a vegetação subtropical, formando uma verdadeira zona de transição.

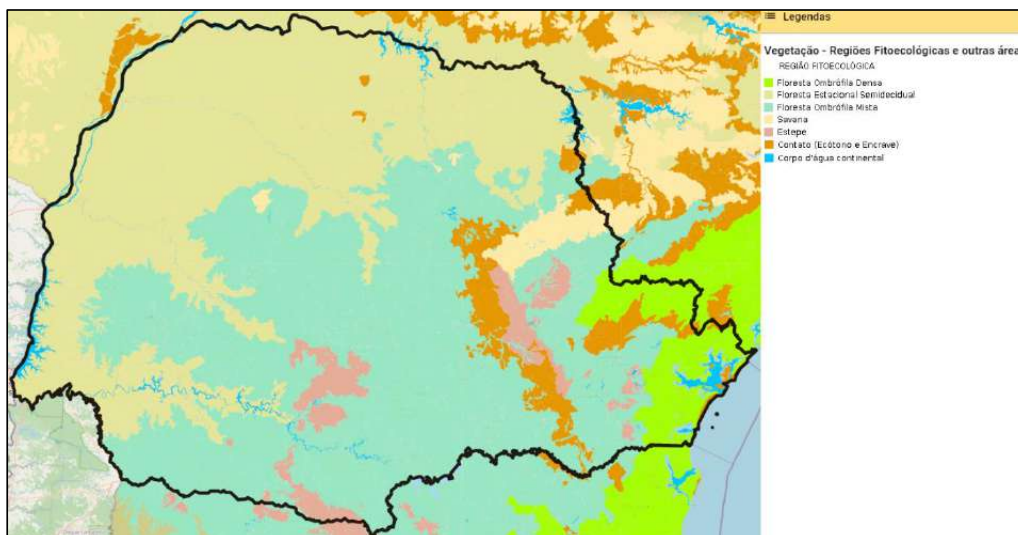
A criação do Parque Estadual do Marumbi na região da Serra do Mar foi de grande importância para a preservação da fauna e flora da região, que vinha sofrendo com a degradação levada a cabo pela exploração da madeira, em especial. Atualmente é a maior reserva de Mata Atlântica existente em território contínuo no Brasil

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 Caiá, entre os rios Pirapó, Paranapanema, baixo Ivaí e foz do Piquiri.

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



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).

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.JX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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.JSA6 SW3CL TCMYX M98L3



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 está 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:

“Área de terras rurais na localidade denominada CAMPINA DOS TAVARES, imóvel denominado "CIPÓ CHUMBO", Município e Comarca de Bocaiúva do Sul, Estado do Paraná, com' área de 24,3513 hectares ou sejam 10 alqueires e 2,5 litros, com as seguintes características: "Do marco OPP (ponto de partida), colocado na margem de um córrego, seguimos dividindo com terras pertencentes 80 ESPOLIO DE JOSÉ DE SOUZA PASSOS, até o marco nº 2, conforme rumos e medidas seguintes: OPP=1 629 00581,00 metros; 1-2-629 0057-95 10 metros. Do marco nº 2, viramos para a esquerda e seguimos dividindo com terras pertencentes no ESPÓLIO DE JOSÉ DE SOUZA PASSOS até o marco nº 9, conforme rumos e medidas seguintes: 2-3 228 0058 134,95 metros; 3-4-319 00SE 137,50 metros; 4-5078 0038140,80 metros; 5 6-108 45SW 54,00 metros; 6-7 369 00SE 31,00 metros; 7-8 849 50SB 68,00 metros; 8-9 748 00NE 24,90 metros. Do marco nº 9, seguimos dividindo com terras pertencentes a EURIDES DE OLIVEIRA CAMPOS até o marco nº 24, colocado na margem de um caminho, conforme rumos e medidas seguintes: 9-10 629 00NE 16,00 metros; 10-11 629 00NE 20,00 metros; 11-12 62800 NE 28,90 metros; 12-13 620 00 NE 25,00 metros; 13-14 62800 NE 17,00 metros; 14-15 72815 NB 66,50 metros; 15-16 72815 NE 32,00 metros; 16-17 72915 NE 24,90 metros; 17-18 76800 NE 50,80 metros; 18-19 76230 NE 37,00 metros; 19-20 57850 NE 29,10 metros; 20-21, 44850 NE 20,60 metros; 21-22 44950 NB 27,10 metros; 22-23 56850 NE 14,00 metros; 23-24 56250 NE 22,50 metros. Do marco nº 24, seguimos acompanhando um caminho e dividindo com terras pertencentes à JOÃO ALVES CARDOSO até o marco nº 28, conforme rumos e medidas seguintes: 24-25 67850 NB 23,80 metros; 25-26 54850 NBE 25,10 metros; 26-27 43950 NE 52 60 metros; 27-28 49850 NE 32,80 metros. Do marco nº 28, deixamos o caminho e medimos 33,80 metros no rumo de 36820 NE, dividindo com terras pertencentes ao Bapólio de GUSTAVO DE SOUZA PASSOS e chegamos ao marco nº 29, colocado na margem de um valo. Deste ponto, seguimos acompanhando o valo e dividindo com terras pertencentes ao Rapólio de GUSTAVO DE SOUZA PASSOS e chegamos no marco nº 32, colocado na margem do valo e de um córrego, conforme rumos e medidas seguintes: 29-30 048 20 NE 24,80 metros; 30-31 04920 NB 11,50 metros; 31-32 30820 NB 17,80 metros. Deste ponto viramos para a esquerda e seguimos acompanhando o córrego sempre dividindo com terras pertencentes ao Espólio de GUSTAVO DE SOUZA PASSOS e chegamos no ponto de partida conforme rumos e medidas seguintes: 32-33 50810 NW 11,00 metros; 33-34 58810 NW-240 10 metros; 34-35 84810 NW 57,50 metros; 35-36 82850 SW 29,00 metros; 36-37 87010W 124,80 metros; 37-38 56910 NW 37,95 metros; 38-39 66º 50 m



36,20 metros; 39-40 54810 NV 40,00 metros 40-41 79840 NW 54,10 metros: 41- OPP
71940 NW 59,00 metros.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

A matrícula não possui a metragem atualizada do imóvel e o bem não possui cadastro Ambiental Rural (CAR).

6.4 Benfeitorias

6.4.1 Benfeitorias Não Reprodutivas

Barracão com área aproximada de 725m², com estrutura metálica, necessitando de reparos simples.

Residência de alvenaria, com área a aproximada de 200m², com dois pavimentos, necessitando e reparos simples.

Residência com área aproximada de 60m², com um pavimento de alvenaria, necessitando de reparos importantes.

Edificação em alvenaria, com área aproximada de 20m², necessitando de reparos simples.

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, 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.

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



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 <= 500Ha->Fator = 1,00
- 500Ha<Área<=1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha<Área<=2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha<Área<=5.000Ha -> Fator = 0,85
- Área>5.000Ha -> Fator = 0,80

8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.

8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).

8.1.1.4 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



8.1.1.5 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.

8.1.1.6 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

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JS-A6 SW3CL TCMYX M98L3



9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.684.195,27 (Dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e sete centavos)

9.1.1 Valor de mercado da terra nua

R\$ 1.309.004,06 (Um milhão, trezentos e nove mil, quatro reais e seis centavos)

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 1.375.191,21 (Um milhão, trezentos e setenta e cinco mil, cento e noventa e um reais e vinte e um centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 2.684.000,00 (Dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil reais).

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 18 de março de 2025

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
IMÓVEL x COTAÇÕES
PESQUISA DE MERCADO
MEMORIAL DE CÁLCULO



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	SILVIO FERREIRA DE SOUZA	Data da Vistoria:	12/12/2024
Endereço:	-	Data do Laudo:	19/03/2025
Complemento:	Canpina dos tavares	Matrícula:	nº2.954
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Bocaiúva do Sul	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 21,99 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 1,10 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 21,99 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,10 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Moderadamente Ondulado	Cons. Do Solo:	Cambissolo
Drenagem:	Regular	Estradas Internas:	-
Textura:	Argiloso a arenoso	Melhoramentos:	-
Util. Económica:	-	Profundidade:	Solos médios
Aproveitamento:	Baixo	Pedregosidade:	Pedregosidade médio
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão moderada
Benfeitorias:	Casa e barracão	Precipitação:	1.740mm/ano
Altitude:	1.026m		

Valor de Mercado

R\$ 1.309.004,06

(UM MILHÃO, TREZENTOS E NOVE MIL E QUATRO REAIS E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

Responsável Técnico: Helcio Kronberg
Telefone de Contato: (41)3233-1077
Identificação: Kronberg Leiloes

Assinatura: _____

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



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
<p>Imóvel rural, localizado no município de Bocaiúva do Sul/PR, próximo a Estrada da Ribeira.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: -25.169415° Longitude: -49.106105°</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>"Área de terras rurais na localidade denominada CAMPINA DOS TAVARES, imóvel denominado "CIPÓ CHUMBO", Município e Comarca de Bocaiúva do Sul, Estado do Paraná, com' área de 24,3513 hectares ou sejam 10 alqueires e 2,5 litros, com as seguintes características: "Do marco OPP (ponto de partida), colocado na margem de um córrego, seguimos dividindo com terras pertencentes 80 ESPOLIO DE JOSÉ DE SOUZA PASSOS, até o marco nº 2, conforme rumos e medidas seguintes: OPP=1 629 00581,00 metros; 1-2-629 0057-95 10 metros. Do marco nº 2, viramos para a esquerda e seguimos dividindo com terras pertencentes no ESPÓLIO DE JOSÉ DE SOUZA PASSOS até o marco nº 9, conforme rumos e medidas seguintes: 2-3 228 0058 134,95 me-tros; 3-4-319 005E 137,50 metros; 4-5078 0038140,80 metros: 5 6-108 45SW 54,00 metros; 6-7 369 005E 31,00 metros; 7-8 849 50SB 68,00 metros; 8-9 748 00NE 24,90 metros. Do marco nº 9, viramos para a direita e seguimos dividindo com terras pertencentes a EURIDES DE OLIVEIRA CAMPOS até o marco nº 24, colocado na margem de um caminho, conforme rumos e medidas seguintes: 9-10 629 00NE 16,00 metros; 10-11 629 00NE 20,00 metros; 11-12 62800 NE 28,90 metros; 12-13 620 00 NE 25,00 metros; 13-14 62800 NE 17,00 metros; 14-15 72815 NB 66,50 metros; 15-16 72815 NE 32,00 metros; 16-17 72915 NE 24,90 metros; 17-18 76800 NE 50,80 me-tros; 18-19 76230 NE 37,00 metros; 19-20 57850 NE 29,10 metros; 20-</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Cambissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. São mais profundos comparativamente aos Neossolos. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado. Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

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/projudf/> - Identificador: P-JS-A6 9AYE5 QB8DX JK73K

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/projudf/> - Identificador: P-JS-A6 SW3CL TCMYX M98L3



Memorial de Cálculo

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

Benefitorias de Solo | Distribuição e Acabamentos Internos

Insira aqui o nome da Benefitoria e/ou Solo

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias

Insira aqui o nome da benfeitoria de/no solo

- - - - -

Insira aqui o nome da benfeitoria de/no solo

- - - - -

Insira aqui o nome da benfeitoria de/no solo

- - - - -

Insira aqui o nome da benfeitoria de/no solo

- - - - -

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-JS-A6 9A-YE5 QB8DX JK73K

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-JS-A6 SW3CL TCMYX M98L3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



1

2



3

4



5

6

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



7

8



9

10



11

12

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-JX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JS-A6 SW3CL TCMYX M98L-3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



13

14



15

16



17

18

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-JX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JSA6 SW3CL TCMYX M98L3



Memorial de Cálculo

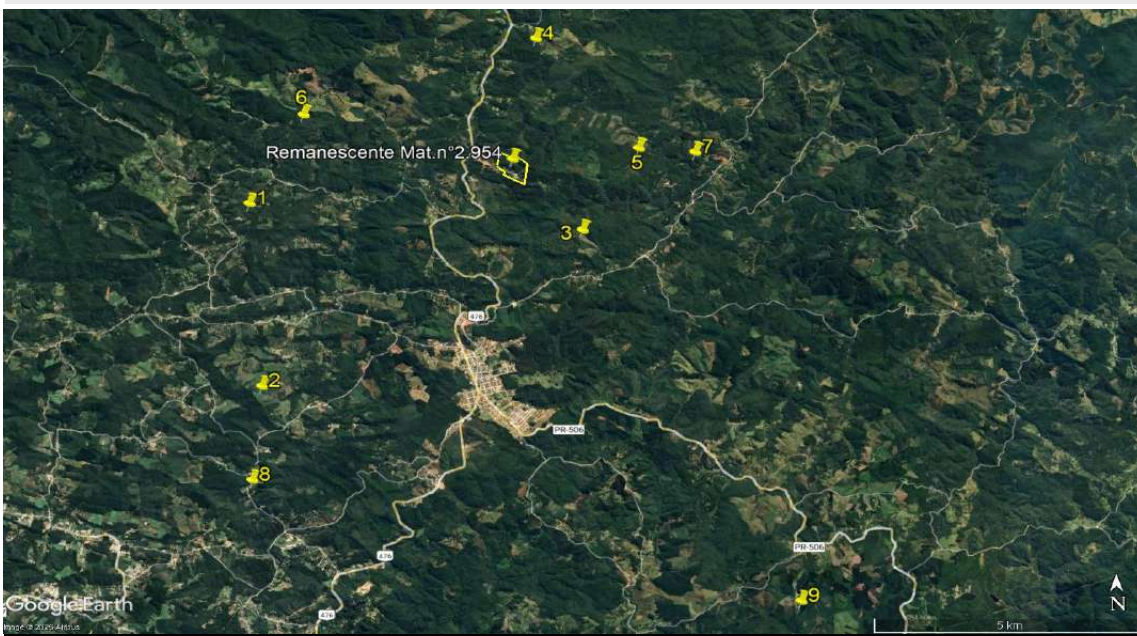
Helcio Kronberg

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.JX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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.JSA6 SW3CL TCMYX M98L3



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando									
Endereço:		-							
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Bocaiúva do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	21,99		Área Construída:	-					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A					
Hidrografia:	Regular		Fonte:	N/A					
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A					
Benefitorias	Casa e barracão		Contato	N/A					
Classes de Solo									
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s	
IIIs			IIIIe			Vw(a)		VIII	4,80 22%
IIe			IIIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	21,99 100%
IIe,s			IVs	5,19	24%	VIe,s		Índice Cálculado:	52%
IIIs	12,00	55%	IVe			VIIe			
Observações:									

Elemento Comparativo 1									
Endereço:									
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Bocaiúva do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	80,00		Área Construída:	540,00					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 18.000.000,00					
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	chaves na mão					
Benefitorias	casa e galpão		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis					
Classes de Solo									
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s	
IIIs			IIIIe			Vw(a)		VIII	16,00 20%
IIe			IIIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	80,00 100%
IIe,s	25,00	31%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	59%
IIIs	39,00	49%	IVe			VIIe			
Observações:									

Elemento Comparativo 2									
Endereço:									
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Bocaiúva do sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	124,33		Área Construída:	400,00					
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 6.500.000,00					
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão					
Benefitorias	casa e barracões		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis					
Classes de Solo									
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s	
IIIs			IIIIe			Vw(a)		VIII	35,00 28%
IIe			IIIIe,s	30,00	24%	VIe		Áterreno(ha):	124,33 100%
IIe,s			IVs	59,33	48%	VIe,s		Índice Cálculado:	41%
IIIs			IVe			VIIe			
Observações:									

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.JX8A.9AYE5.QB8DX.JK73K

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.JSA6.SW3CL.TCMYX.M98L3




Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Bocaiuva do Sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	447,70		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 27.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)				IVe,s		VIIe,s	
IIs			IIle				Vw(a)		VIII	95,00 100%
IIe			IIe,s				Vle		Áterreno(ha):	95,00 100%
IIe,s			IVs				Vle,s		Índice Cálculado:	13%
IIIs			IVe				VIIe			
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Bocaiuva do Sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	40,00		Área Construída:	150,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)				IVe,s		VIIe,s	
IIs			IIle				Vw(a)		VIII	12,00 30%
IIe			IIe,s	8,50	21%		Vle		Áterreno(ha):	40,00 100%
IIe,s			IVs	19,50	49%		Vle,s		Índice Cálculado:	40%
IIIs			IVe				VIIe			
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Bocaiuva do Sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	75,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)				IVe,s		VIIe,s	
IIs			IIle				Vw(a)		VIII	0,40 20%
IIe			IIe,s				Vle		Áterreno(ha):	2,00 100%
IIe,s			IVs	1,60	80%		Vle,s		Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe				VIIe			
Observações:										

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.JX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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.JSA6 SW3CL TCMYX M98L3



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Bocaiuva do sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	10,89		Área Construída:	75,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	2,50 23%	
IIe			IIIe,s	4,00	37%	VIe		Áterreno(ha):	10,89 100%	
IIe,s			IVs	4,39	40%	VIe,s		Índice Cálculado:	44%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Bocaiuva do sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	48,40		Área Construída:	78,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	12,00 25%	
IIe			IIIe,s	16,70	35%	VIe		Áterreno(ha):	48,40 100%	
IIe,s			IVs	4,70	10%	VIe,s		Índice Cálculado:	48%	
IIIs	15,00	31%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Bocaiuva doo Sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	6,50		Área Construída:	250,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	1,50	23%	Vw(a)		VIII	2,00 31%	
IIe			IIIe,s	2,00	31%	VIe		Áterreno(ha):	6,50 100%	
IIe,s			IVs	1,00	15%	VIe,s		Índice Cálculado:	43%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

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.JX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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.JSA6 SW3CL TCMYX M98L3



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bocaiuva d Sul			UF:	PR
Área de Terreno (há):	64,25		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.160.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Viva real						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	35,00	54%	Vw(a)			VIII	13,50 21%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	64,25 100%
IIe,s			IVs	12,05	19%	VIe,s			Índice Cálculo:	49%
IIIs	3,70	6%	IVe			VIIe				
Observações:										

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



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	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 6.500.000,00	124,33	R\$ 296.049,60	0,90	R\$ 44.671,04	1,000	1,000	0,990	1,000	1,261	1,000	R\$ 55.777,83
4	R\$ 3.000.000,00	40,00	R\$ 118.902,60	0,90	R\$ 64.527,44	1,000	1,000	0,990	1,000	1,288	1,000	R\$ 82.289,80
6	R\$ 650.000,00	10,89	R\$ 43.578,00	0,90	R\$ 49.717,36	1,000	1,000	0,947	1,184	1,000	1,12	R\$ 55.760,51
7	R\$ 2.500.000,00	48,40	R\$ 60.821,28	0,90	R\$ 45.230,97	1,000	1,000	1,000	0,947	1,067	1,000	R\$ 45.741,87
8	R\$ 850.000,00	6,50	R\$ 183.321,00	0,90	R\$ 89.489,08	1,000	1,000	0,870	1,000	1,210	1,000	R\$ 94.149,85
9	R\$ 4.160.000,00	64,25	R\$ 0,00	0,90	R\$ 58.272,37	1,000	1,000	0,990	0,947	1,062	1,000	R\$ 58.066,20

Média	R\$ 58.651,37	Média	R\$ 65.297,68
Desvio	16976,51	Desvio	13588,15
Coef. de variação	0,29	Coef. de variação	0,21

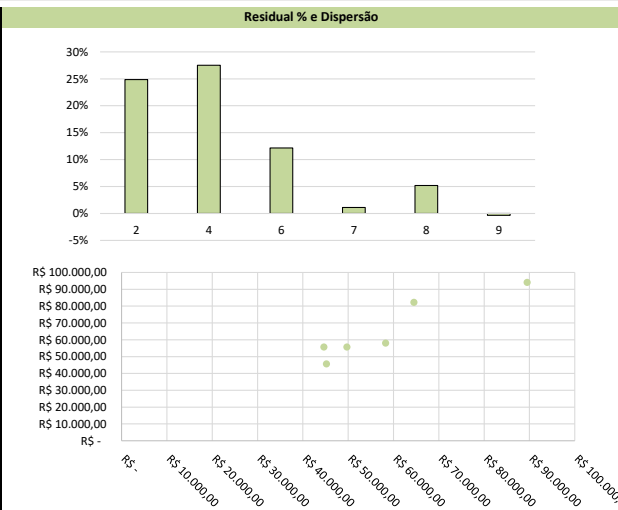
Média Saneada	R\$ 59.527,24
Limite Inferior	R\$ 45.708,37
Limite Superior	R\$ 84.886,98
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	Resultado
	21,99		R\$59.527,24		1,00		R\$ 1.309.004,06

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	6
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 45.708,37
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 65.297,68
Limite Superior (p/ha):	R\$ 84.886,98
Média Saneada (p/ha):	R\$ 59.527,24
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	13588,15
Coefficiente de Variação:	0,208

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 9.316,99
Inferior (p/ha):	-16,64%	R\$ 55.980,68
Superior (p/ha):	12,49%	R\$ 74.614,67
Amplitude Total		29,13%



Comentários sobre o cálculo

[Empty box for comments on the calculation]

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JSA6 SW3CL TCMYX M98L3



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 0,70 a 1,40	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 11 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

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: barracão **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Campina dos Tavares **Nº:** **Complemento:**
Bairro: Zona Rural **Cidade:** Bocaiuvras do Sul **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00
Taxa de administração da obra (%): 12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 13,00
Vida útil total provável (anos): 45,00
Idade em % da vida(%): 28,89
Fator C (estado da construção) (%): 18,10
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 33,35

Fator de depreciação (decimal): 0,6665

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR
Data de referência CUB: 18/03/2025
Padrão de acabamento: Baixo
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 725,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.331,42

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 725,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

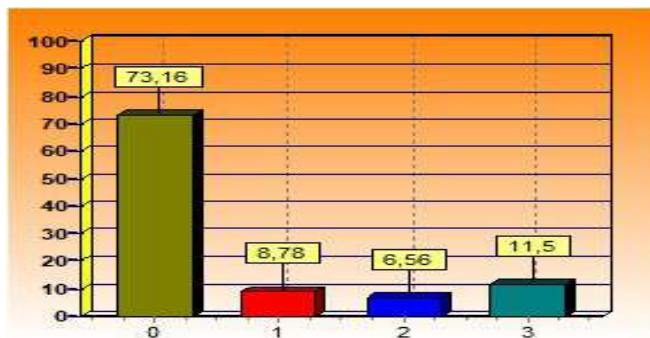
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

3/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 879.405,92

oitocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e cinco reais e noventa e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 18/03/2025

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: residência 1

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Campina dos Tavares

Nº:

Complemento:

Bairro: Zona Rural

Cidade: Bocaiuvras do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 40,00

Fator C (estado da construção) (%): 18,10

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 41,03

Fator de depreciação (decimal): 0,5897

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 18/03/2025

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m²): 200,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m²): 2.406,81

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m ²)	CUB (R\$/m ²)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2) : } 200,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$) : 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

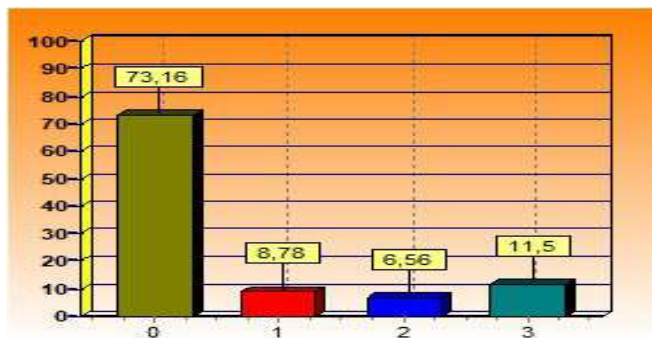
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS-A6 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

3/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 387.979,18

trezentos e oitenta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais e dezoito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 18/03/2025

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: residência 2

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Campina dos Tavares

Nº:

Complemento:

Bairro: Zona Rural

Cidade: Bocaiuvras do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 10,00

Vida útil total provável (anos): 45,00

Idade em % da vida(%): 22,22

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 59,04

Fator de depreciação (decimal): 0,4096

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 18/03/2025

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m²): 60,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m²): 2.406,81

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m ²)	CUB (R\$/m ²)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2) : } 60,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$) : 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

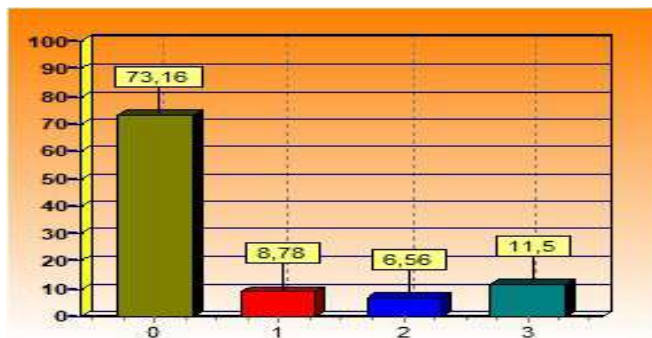
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS-A6 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

3/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 80.854,58

oitenta mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 18/03/2025

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: residência 2

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Campina dos Tavares

Nº:

Complemento:

Bairro: Zona Rural

Cidade: Bocaiuvus do Sul

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 10,00

Vida útil total provável (anos): 45,00

Idade em % da vida(%): 22,22

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 59,04

Fator de depreciação (decimal): 0,4096

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 18/03/2025

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m²): 20,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m²): 2.406,81

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m ²)	CUB (R\$/m ²)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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-JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 20,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

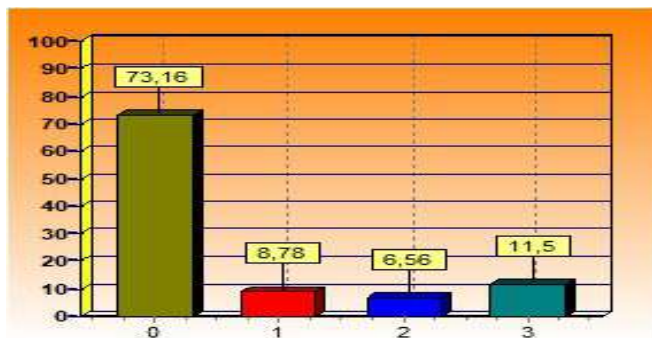
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

Helcio Kronberg

3/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 26.951,53

vinte e seis mil, novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 18/03/2025

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3



REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Bocaiuva do Sul - Pr.
CGC 15729774/0201 39
Bal. Lincoln Buquena de Freitas Oliveira
Oficial

REGISTRO GERAL	FICHA 2.954 - 1
MATRÍCULA N.º 2.954	SUBSCRIÇÃO <i>[Assinatura]</i>

MATRÍCULA Nº 2.954. DATA: 8 de setembro de 1.994. Área de terras rurais na localidade denominada CAMPINA DOS TAVARES, imóvel denominado "CIPÓ CHUMBO", Município e Comarca de Bocaiuva do Sul, Estado do Paraná, com área de 24,3513 hectares ou sejam 10 alqueires e 2,5 litros, com as seguintes características: "Do marco OPP (ponto de partida), colocado na margem de um córrego, seguimos dividindo com terras pertencentes ao ESPÓLIO DE JOSÉ DE SOUZA PASSOS, até o marco nº 2, conforme rumos e medidas seguintes: OPP-1 - 62º OOSW - 81,00 metros; 1-2 - 62º OOSW - 55,10 metros. Do marco nº 2, viramos para a esquerda e seguimos dividindo com terras pertencentes ao ESPÓLIO DE JOSÉ DE SOUZA PASSOS até o marco nº 9, conforme rumos e medidas seguintes: 2-3 22º OOSE - 134,95 metros; 3-4 - 31º OOSE - 137,50 metros; 4-5 - 07º OOSE - 140,80 metros; 5-6 - 10º 45SW - 54,00 metros; 6-7 - 36º OOSE - 31,00 metros; 7-8 - 84º 50SE - 68,00 metros; 8-9 - 74º OONE - 24,90 metros. Do marco nº 9, seguimos dividindo com terras pertencentes a EURIDES DE OLIVEIRA CAMPOS até o marco nº 24, colocado na margem de um caminho, conforme rumos e medidas seguintes: 9-10 - 62º OONE - 16,00 metros; 10-11 62º OONE - 20,00 metros; 11-12 62º00 NE 28,90 metros; 12-13 62º 00 NE 25,00 metros; 13-14 62º00 NE 17,00 metros; 14-15 72º15 NE 66,50 metros; 15-16 72º15 NE 32,00 metros; 16-17 72º15 NE 24,90 metros; 17-18 76º00 NE 50,80 metros; 18-19 76º30 NE 37,00 metros; 19-20 57º50 NE 29,10 metros; 20-21 44º50 NE - 20,60 metros; 21-22 44º50 NE 27,10 metros; 22-23 56º50 NE 14,00 metros; 23-24 56º50 NE 22,50 metros. Do marco nº 24, seguimos acompanhando um caminho e dividindo com terras pertencentes a JOÃO ALVES CARDOSO até o marco nº 28, conforme rumos e medidas seguintes: 24-25 67º50 NE - 23,80 metros; 25-26 54º50 NE 25,10 metros; 26-27 43º50 NE 52,60 metros; 27-28 49º50 NE 32,80 metros. Do marco nº 28, deixamos o caminho e medimos 33,80 metros no rumo de 36º20 NE, dividindo com terras pertencentes ao Espólio de GUSTAVO DE SOUZA PASSOS e chegamos ao marco nº 29, colocado na margem de um valo. Deste ponto, seguimos acompanhando o valo e dividindo com terras pertencentes ao Espólio de GUSTAVO DE SOUZA PASSOS e chegamos no marco nº 32, colocado na margem do valo e de um córrego, conforme rumos e medidas seguintes: 29-30 04º20 NE 24,80 metros; 30-31 04º20 NE 11,50 metros; 31-32 30º20 NE 17,80 metros. Deste ponto viramos para a esquerda e seguimos acompanhando o córrego sempre dividindo com terras pertencentes ao Espólio de GUSTAVO DE SOUZA PASSOS e chegamos no ponto de partida conforme rumos e medidas seguintes: 32-33 50º10 NW - 11,00 metros; 33-34 58º10 NW - 240,10 metros; 34-35 84º10 NW - 57,50 metros; 35-36 82º50 SW 29,00 metros; 36-37 87º10 NW 124,80 metros; 37-38 56º10 NW - 37,95 metros; 38-39 66º50 NW 36,20 metros; 39-40 54º10 NW 40,00 metros; 40-41 79º40 NW - 54,10 metros; 41- OPP 71º40 NW - 59,00 metros. OBS: O terreno acima descrito, é totalmente cercado, contendo uma casa de alvenaria, com 42 m² uma piscina para adulto, 6 (seis) tanques de peixe, luz, água encanada, uma casa de alvenaria com 20 m², 3.000 (três mil) árvores frutíferas e 16 (dezesseis) pinheiros adulto. Imóvel avaliado em Cr\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil cruzeiros reais). O referido é verdade e dou fé. Bocaiuva do Sul, 08 de setembro de 1.994. Eu, *[Assinatura]*, JURACI FERRAZ DE OLIVEIRA, Oficial Designado. C: 3.652,00 VRC.

R.1-2.954. Nos termos do MANDADO Nº 034/94, datado de 21 de fevereiro de 1.994, extraído dos Autos de Ação de Usucapião nº 06/91, pelo escri-

SEGUNDO VERSO

N.º MATRÍCULA
2.954

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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: PJDDA 79PZE 9SUCZ UCS9A

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:JXA 9AYE5 QB8DX JK73K

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:JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

CONTINUAÇÃO

escritura do Cartório do Cível desta Comarca de Bocaiúva do Sul-PR., devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Alexandre Saltiel Schmidt, onde consta a respeitável sentença que julgou procedente a ação de Usucapião promovida por OLIVIR DE OLIVEIRA SANTOS e MARIA DE LOURDES SANTOS, brasileiros, entre si casados pelo regime de comunhão universal de bens, ambos comerciantes, portadores da cédula de Identidade Civil RG nº 118.263-PR., e 779.761-PR., respectivamente, e inscritos no CPF/MF sob nº 084.650.459-68, residentes e domiciliados à Avenida Brasil, 54, bairro Rio Verde, Colombo-PR., conferindo-lhe a propriedade do imóvel constante da presente matrícula. INGRA nº 701.041.019.801-1. O referido é verdade e dou fé. Bocaiúva do Sul, 08 de setembro de 1.994. Eu, JURACI FERRAZ DE OLIVEIRA, Oficial Designado. C: 3.652,00 VRG. 0

R.2-2.954. Nos termos do Formal de Partilha de 11/01/1.993, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Colombo-PR., Dr. José Roberto Pinto Junior, Juiz Substituto, extraído dos autos de arrolamento sumário nº 342/92, do inventário dos bens deixados por MARIA DE LOURDES SANTOS, em que foi inventariante OLIVIR DE OLIVEIRA SANTOS, Cartório da Vara Cível de Colombo-PR., o imóvel constante da presente matrícula COUBE, a título de divisão, a ENEAS LOIZEL OLIVEIRA SANTOS, brasileiro, do comércio, portador da CI/RG nº 842.845-PR e CIC nº 185.590.009-25, casado com Srª ELIZABETH HERBST OLIVEIRA SANTOS, portadora da CI/RG nº 1.525.660-PR e CIC nº 353.798.209-72, sob o regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados à rua Vereador Constante Pinto nº 344-aptº - bloco B, Bacacheri - Curitiba-PR., a parte igual e ideal de 1/4 (um quarto) ou 25% (vinte e cinco por cento); a ENEAS LUCIO DE OLIVEIRA SANTOS, brasileiro, do comércio, portador da CI/RG nº 1.971.518-3-PR, e CIC nº 317.755.359-91, casado com a Srª HELENE NICE INEZ MEZOKO SANTOS, portadora da CI/RG nº 1.432.530-PR e CIC nº 46.665.449-68, sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à AV. Brasil nº 398, Rio Verde Colombo-PR., a parte igual e ideal de 1/4 (um quarto) ou 25% (vinte e cinco por cento); a EDILEARA LUZIA OLIVEIRA SANTOS, portadora da CI/RG nº 1.978.668-PR e CIC nº 274.496.539-15, brasileira, solteira, maior, capaz, do comércio, residente e domiciliada à AV. Brasil nº 398, Rio Verde, Colombo-PR., a parte igual e ideal de 1/4 (um quarto) ou 25% (vinte e cinco por cento); a ELIANA MARA DE OLIVEIRA SANTOS, portadora da CI/RG nº 2.201.508-PR, e CIC nº 536.257.499-04, brasileira, solteira, maior, capaz, do comércio, residente à AV. Brasil nº 398, Rio Verde, Colombo-PR., a parte igual e ideal de 1/4 (um quarto) ou 25% (vinte e cinco por cento). O referido é verdade e dou fé. Bocaiúva do Sul, 08 de setembro de 1.994. Eu, JURACI FERRAZ DE OLIVEIRA, Oficial Designado. C: 3.652,00 VRG.

AV.3-2.954. Nos termos do Formal de Partilha de 11 de janeiro de 1.993, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Colombo-PR., Dr. José Roberto Pinto Junior, Juiz Substituto, extraído dos autos de arrolamento sumário nº 342/92, do inventário dos bens deixados por MARIA DE LOURDES SANTOS, o inventariante OLIVIR DE OLIVEIRA SANTOS, cedeu e transferiu seus direitos de meação, aos herdeiros, conforme escritura pública de secção de direitos de meação, lavrada no livro nº 148-N, do Cartório de Santa Quitéria Curitiba-PR., em data de 26/06/1.992 e reservou para si o USURFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel constante da

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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: PJDDA 79PZE 9SUCZ UCS9RA

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJS46 SW3CL TCMYX M98L3

MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
2.954		2.954 - 2

CONTINUAÇÃO
da presente matrícula. O referido, é verdadeira e dou fé. Bocaiúva do Sul, 08 de setembro de 1.994. Eu, JURACI FERRAZ DE OLIVEIRA, Oficial Designado.

R.4-2.954. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 27 de maio de 1.994, lavrada nas notas do Cartório de Santa Quitéria, Curitiba-PR, livro nº 128 K-folhas 116, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por ANTONIO JORGE MARTINS, brasileiro, do comércio, portador da CI/RG nº 3.356.043-5-SSP-PR e CIC nº 478.709.409-25, casado com a Srsª NAIR MORAIS MARTINS sob o regime de separação de bens, residentes no lugar denominado CIPÓ CHUMBO, zona rural, nesta Comarca; e NAIR MORAIS MARTINS, brasileira, casada com o Sr. ANTONIO JORGE MARTINS, sob o regime de separação de bens, do lar, portadora da CI/RG nº 1.299.314-5-SSP-PR e CIC nº 231.510.729-68, residente no lugar denominado Cipó Chumbo, zona rural, nesta Comarca; por compra feita a OLIVIER DE OLIVEIRA SANTOS, USUFRUATÁRIO; ENEAS LOIZEL OLIVEIRA SANTOS e sua esposa ELIZABETH HERBST OLIVEIRA SANTOS; EMERSON LUCIO DE OLIVEIRA SANTOS e sua esposa HELENICE INES MEZOMO SANTOS; EDILMARA LUZIA OLIVEIRA SANTOS; ELIANA MARA DE OLIVEIRA SANTOS; todos já qualificados no R.2-2.954, da presente matrícula, e representados por seu procurador: Sr. OLIVIER DE OLIVEIRA SANTOS, de conformidade com a procuração lavrada em notas do Cartório do Distrito de Guaraituba, Comarca e Município de Colombo-PR, no livro nº 34-P às fls. 000018, em data de 15 de março de 1.994, pelo preço de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) INCR. Nº 701.041.019.801-1, GR. 3-ITBI nº 74/94, de 28/06/94, no valor de Cr\$ 150.000,00 sobre a avaliação de Cr\$ 7.500.000,00. O referido é verdade e dou fé. Bocaiúva do Sul, 08 de setembro de 1.994. Eu, JURACI FERRAZ DE OLIVEIRA, Oficial Designado. C:3.652, 00 VRG

R.5-2.954. Conforme Escritura Pública de COMPRA E VENDA lavrada aos 11 (onze) dias do mês de outubro do ano 2001 (dois mil e um), às fls. 198 e verso do Livro nº 118-E, pelo Tabelião IZAIAS LUIZ GOETTEN DE OLIVEIRA, no Tabelionato de Notas desta cidade de Bocaiúva do Sul, Sede da Comarca do mesmo nome, Estado do Paraná, ANTONIO JORGE MARTINS, do comércio, CI/RG nº 3.356.043/5-PR, CPF/ME nº 478.709.409-25, e NAIR MORAIS MARTINS, do lar, CI/RG nº 1.299.314/5-PR, CPF/ME nº 231.510.729/68, brasileiros, casados entre si sob regime de Separação de Bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Antonio Pereira dos Santos, nº 89, São José dos Pinhais-PR, VENDEM para JOSÉ PERES, brasileiro, divorciado, empresário, CI/RG nº 11.129.542-SP, CPF/ME nº 202.554.899-00, residente e domiciliado na Rua Campos Salles, nº 25, Pinhais-PR, pelo preço de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), do qual os Vendedores dão quitação, o imóvel objeto da matrícula nº 2.954 (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, (com as benfeitorias nele existentes. Consta na escritura ora registrada que os contratantes declaram assumir a responsabilidade pela caracterização do imóvel, constante da respectiva matrícula, conforme o contido no Capítulo 16/Item 16.2.7.1 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça deste Estado; que os Contratantes declaram, sob pena de responsabilidade civil e criminal, em cumprimento ao disposto no Código de Normas da Corregedoria da Justiça, que o Imposto Territorial Rural incidente sobre o imóvel está totalmente quitado quanto aos cinco últimos lançamentos expedidos; que foi emitida a "DOI" conforme IN/SRF, por aquele Tabelião de Notas. (Ficam arquivados neste Cartório: 1) - Guia de Recolhimento/GR-3-ITBI, nº 63/01 prevendo o pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" em 10/10/2001 sobre a avaliação de R\$ 30.000,00. 2) - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 1996/1999 - (em fotocó-

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

o.onr
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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/projudf/> - Identificador: PJDDA 79PZE 9SUUC UCSRA

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/projudf/> - Identificador: P:JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

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/projudf/> - Identificador: P:JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

2.954-2/v9

CONTINUAÇÃO
(em fotocópia)-emitido pelo INCRA em 06/09/2001/Código do Imóvel: 701.041.019.801-1/Área total:24,3 ha/mód.rural:22,4 ha/nº mód.ru - raia:0,95/mód.fiscal:20,0 ha/nº mód.fiscal:1,21/fracão mín.parc. 2,0 ha-(com quitação do órgão receptor).3)-Guia de Recolhimento/ FUNREJUS:valor:60,00/recolhido em 16/10/2001. 4)-Fotocópia da escritura ora registrada. Prenotação nº 8.165/fls.176/Lº 1-"I"/Protocolo, de 17/10/2001.Dou fé, Bocaiuva do Sul, 14 (quatorze) de novembro do ano 2001 (dois mil e um). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, subscrevi. Custas: R\$ 323,40.

AV.6 - 2.954. Conforme consta na Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 31 (trinta e um) dias do mês de janeiro do ano 2.005 (dois mil e cinco), às fls. 092/093 do Livro nº 123-E, pelo Tabelião IZAIAS LUIZ GOETTEN DE OLIVEIRA, no Tabelionato de Notas desta cidade de Bocaiuva do Sul, Foro Regional de Bocaiuva do Sul, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, (a ser registrada a seguir - sob nº R.7-2.954), e, conforme CERTIDÃO COM VALIDADE DE SEGUNDA VIA DO CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCR / exercícios de: 2000/2001/2002, emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em 05 de novembro do ano 2.004, assinada por MARIA CRISTINA MEDINA CASAGRANDE / Chefe da Divisão de Suporte Operacional / INCRA / PR., documento apresentado juntamente com a Escritura aludida, **o imóvel objeto da matrícula nº 2.954** (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do Livro 02 de Registro Geral deste Ofício, **está atualmente cadastrado no INCRA sob nº: 701.041.007.307-3** (em área maior). Referida Certidão fica arquivada neste Cartório. Dou fé, Bocaiuva do Sul, 14 (quatorze) de março do ano 2.005 (dois mil e cinco). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Custas: 60,00 VRP ou R\$6,30 - (FUNREJUS: isento).

R.7- 2.954. Conforme Escritura Pública de COMPRA E VENDA lavrada aos 31 (trinta e um) dias do mês de janeiro do ano 2.005 (dois mil e cinco), às fls.092/093 do Lº nº 123-E, pelo Tabelião IZAIAS LUIZ GOETTEN DE OLIVEIRA, no Tabelionato de Notas desta cidade de Bocaiuva do Sul, Foro Regional de Bocaiuva do Sul, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, o Outorgante Vendedor: **JOSE PERES**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, C/RG nº 11.129.542-SP., CPF/MF sob nº 202.554.899-00, residente e domiciliado à Rua Campos Salles, nº 25, na cidade de Pinhais / PR., **VENDE** para o Outorgado Comprador: **OTTO SCHLAGER FILHO**, brasileiro, agropecuarista, C/RG nº 231.725-SC., CPF/MF sob nº 296.281.569-34, casado com DORACI SURDI SCHLAGER (C/RG nº 9.332.913-9/PR., CPF/MF sob nº 981.776.309-97) sob regime de comunhão universal de bens em data de 06/12/1.975, conforme Termo de Casamento lavrado sob nº 983 às fls.159 do Livro B-5 do Registro Civil do Distrito Leão - Município e Comarca de Campos Novos/ SC., residente e domiciliado na Rua Dr. Afonso Loyola e Silva, nº 136, Bairro Uberaba, em Curitiba/PR., **o imóvel objeto da matrícula nº 2.954** (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do Livro 02 de Registro Geral deste Ofício, **pelo preço de R\$ 101.000,00** (cento e um mil reais), com benfeitoras, o qual foi transacionado juntamente com outros pelo preço total de R\$ 834.960,00 (seiscentos e trinta e quatro mil e novecentos e sessenta reais), de cuja importância o Outorgante Vendedor declara haver recebido do Outorgado Comprador, anteriormente, a quantia de R\$484.960,00 da qual dá plena, geral e irrevogável quitação, e, o saldo restante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) será pago em 15/04/2.005, acrescido de juros de 3% (três por cento) ao mês, contados a partir de 15/01/2.005; prestação essa representada por uma Nota Promissória nominal ao Outorgante Vendedor, título esse pagável no endereço do vendedor; convencionando as partes que o atraso superior a 05 (cinco) dias no pagamento da aludida parcela, dará direito ao vendedor de promover a execução da totalidade da dívida ou a resolução da Compra e Venda, nos termos do Artigo 475 do Código Civil, com as demais cominações legais cabíveis; **que sobre o pagamento feito em atraso, dentro do prazo de tolerância estabelecido, incidirão os juros já mencionados, acrescidos de multa contratual de 2%; que servirá como prova de pagamento da dívida, a apresentação pelo comprador, do referido título ou Declaração de Quitação firmada pelo vendedor; cujo título fica vinculado à escritura (ora registrada) para todos os fins de efeitos e direito.** Consta na Escritura ora registrada: **que o preço da Compra e Venda engloba também a venda da madeira existente nesta área e nas demais áreas transacionadas através da mesma escritura** (ou seja, bracinga e outros bens que existam); **que a compra e venda ora registrada é feita na forma "AD CORPUS"**, nada podendo ser reclamado pelos contratantes por eventual diferença de área que seja apurada dentro das delimitações existentes, **seja qual for a diferença; que os contratantes**

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br
onr

Esse documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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: PJDDA 79PZE 9SUCZ UCSRA

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: PJSXA 9AYE5 QB8DX JK73K

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: PJSAG SW3CL TCMYX M98L3

MATRÍCULA ===2.954===	RUBRICA 	FICHA ===2.954-3===
--------------------------	-------------	------------------------

CONTINUAÇÃO

declaram assumir a responsabilidade pela caracterização do imóvel, constante do respectivo título aquisitivo e domínio, que também integram o instrumento ora registrado, conforme o contido no Capítulo 16 / item 16.2771 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça deste Estado do Paraná, que o Outorgante Vendedor declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que o **Imposto Territorial Rural / ITR relativo ao imóvel está totalmente quitado, até os últimos 05 (cinco) lançamentos expedidos; que foi emitida a "D.O.I." conforme IN/SRF, por aquele Tabelionato de Notas; que a Certidão Negativa de Débitos Ambientais expedida pelo I.A.P. foi apresentada no ato da lavratura da escritura, assim como provas de quitação do ITR relativamente aos últimos 05 (cinco) lançamentos expedidos. (Ficam arquivados neste Cartório: 1)- Guia de Recolhimento GR-3-ITBI nº 11/05 - Imposto de Transmissão "inter-vivos" pago em 03/02/2005 no valor de R\$ 12.699,20 - (2% de R\$ 634.960,00 - por quanto foi avaliado o imóvel para esse fim o imóvel deste registro juntamente com os demais imóveis transacionados na mesma escritura). 2)- Certidão com Validade de Segunda Via do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR / exercícios de: 2000/2001/2002, expedida pelo INCRA / PR em 05/11/2004. 3)- Guia de Recolhimento / FUNREJUS / doc. nº 198/08001410-3 / valor: R\$609,00 / pago em 01/02/2005, Prenotação nº 9.528 / fls.099 do Lº 1-ºMº / Protocolo, de 14 / 02 / 2.005). Dou fé, Bocaiuva do Sul, 14 (quatorze) de março do ano 2.005 (dois mil e cinco). Eu OTTO SCHLAGER FILHO ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Custas: 4.312,00 VRC ou R\$452,76.**

AV.8-2.954. Em atendimento a REQUERIMENTO datado de 13 de novembro do ano 2.008, firmado por OTTO SCHLAGER FILHO, brasileiro, casado, agropecuarista, C/IRG nº 231.725/SC, CPF / MF nº 296.281.569-34, residente e domiciliado na Rua Dr. Afonso Loyola e Silva, nº 136, Bairro Uberaba, em Curitiba / PR, **proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 2.954** do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, havido nos termos do registro nº R.7-2.954, e tendo em vista a apresentação de Instrumento Particular de DECLARAÇÃO e RECIBO e de Instrumento Particular de DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO INTEGRAL firmados por JOSÉ PERES, (C/IRG nº11.129.542/SP e CPF/MF nº 202.554.899-00), **procedo a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da CONDIÇÃO RESOLUTIVA consignada naquele registro**, em razão da quitação integral do débito. Ficam arquivados neste Cartório: O aludido Instrumento de Declaração e Recibo e o Instrumento de Declaração de Quitação Integral, bem como o Requerimento que solicita a presente averbação. (Prenotação nº 11.441 do Livro 1-ºPº / Protocolo, de 13/11/2.008 - com apresentação de documento em 13/11/2009). Dou fé, Bocaiuva do Sul, 13 (treze) de janeiro do ano 2.009 (dois mil e nove). Eu OTTO SCHLAGER FILHO ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Custas: 60,00 VRC ou R\$ 6,30. (FUNREJUS: isento).

R.9-2.954. Conforme Escritura Pública de COMPRA E VENDA lavrada aos 04 (quatro) dias do mês de novembro do ano 2.009 (dois mil e nove), às fls. 182/183 verso do Livro nº 132-E pelo Tabelião IZAIAS LUIZ GOETTEN DE OLIVEIRA, no Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca Bocaiuva do Sul, Estado do Paraná, os Outorgantes Vendedores: OTTO SCHLAGER FILHO, agropecuarista, C/IRG nº 231.725/SC, CPF/MF nº 296.281.569-34 e sua mulher DORACI SURDI SCHLAGER, agricultora, C/IRG nº 9.332.913-9/PR, CPF/MF nº 981.776.309-97, brasileiros, casados entre si sob regime de comunhão universal de bens em data de 06/12/1975, conforme termo nº 983, fls. 159, Livro B-6 do Cartório de Registro Civil do Distrito Leão, Município e Comarca de Campos Novos / SC, residentes e domiciliados na Rua Dr. Afonso Loyola da Silva, nº 136, Bairro Uberaba, em Curitiba / PR, **VENDEM** para a Outorgada Compradora: **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.244.221/0001-16 (NIRE 4120291135-1) - data de arquivamento do Ato Constitutivo na JCP: 18/05/1993, com sede e fora na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, estabelecida na Rodovia Curitiba-Paranaguá, BR 277, nº 2927, Vila Camargo, (nesse ato representada por seu Sócio Administrador MARTINS KASMIRSKI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil e empresário, Cart. Prof. nº 3130 - D - Reg. 7.759 - CREA / PR, CPF/MF nº 110.334.449-87, residente e domiciliado na BR 277, nº 2927, em Curitiba / PR), **pelo preço de R\$ 71.000,00** (setenta e um mil reais) o **imóvel objeto da matrícula nº 2.954** (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparativo

Esse documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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: PJDDA 79PZE 9SUCZ UC9RA

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.JX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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.JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

- 2.954 - 3/ vº -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

CONTINUAÇÃO

Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, havido nos termos do registro nº R.7-2.954, (nos expressos termos da escritura ora registrada), o qual foi transacionado juntamente com outros pelo preço total de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), de cuja importância os Outorgantes Vendedores declaram haver recebido da Outorgada Compradora, anteriormente, a quantia de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), da qual dão plena, geral e irrevogável quitação, e, o saldo restante de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais) será pago em data de 20 (vinte) de dezembro do corrente ano de 2009, dívida essa representada por uma Nota Promissória nominal ao Outorgante Vendedor varão, título esse pagável no endereço do Vendedor, convencionando os contratantes que: a)- o atraso superior a cinco dias, no pagamento da aludida parcela, dará direito aos Vendedores de promover a execução da totalidade da dívida ou a resolução da compra e venda (ora registrada), nos termos do Artigo 475 do Código Civil, com as demais cominações legais cabíveis; b)- sobre o pagamento feito em atraso, dentro do prazo de tolerância estabelecido, incidirão juros legais, acrescidos de multa contratual de 2% (dois por cento); c)- servirá como prova de pagamento da dívida assumida a apresentação, pelo Comprador, do referido título ou declaração de quitação firmada pelo do vendedor; cujo título fica vinculado à escritura (ora registrada), para todos os fins e efeitos de direito. Consta na escritura ora registrada: que o preço da compra e venda engloba também a venda de madeiras existentes nas áreas (ou seja, bracatinga e ou outras espécies florestais); que a compra e venda (ora registrada) é feita na forma "AD CORPUS", nada podendo ser reclamado pelos contratantes por eventual diferença de área que seja apurada dentro das delimitações existentes, seja qual for tal diferença; que os contratantes declaram assumir a responsabilidade pela caracterização do imóvel, conforme o contido no Capítulo 16 / Item 16.2.7.1 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça deste Estado do Paraná; que para a lavratura da escritura foram apresentados os documentos enunciados na mesma, dentre os quais: CCIR/INCRA - 2003/2004/2005 - Código do Imóvel: 701.041.007.307-3; Prova de Recolhimento de Taxa ref. Certidão Negativa de Débitos Ambientais; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida aos 04/11/2009; Certidões Negativas dos Cartórios Distribuidores (CIVEL) da Comarca de Curitiba / PR, com emissão aos 21/10/2009; Certidão Negativa (CIVEL) do Cartório Distribuidor desta Comarca de Bocaiuva do Sul / PR, emitida aos 03/11/2009; Certidão Negativa de Distribuição da Justiça Federal Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais emitida em 26/10/2009, e, Guia nº 07031014100024271 - no valor de R\$ 609,00 (seiscentos e nove reais) - conforme Of. 04/02 - FUNREJUS; que os Outorgantes Vendedores declaram, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que: a)- desconhecem a existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel; b)- estão isentos de apresentação de quitação junto ao INSS; c)- conforme facultada o Código de Normas da Corregedoria da Justiça / PR, que o Imposto Territorial Rural (ITR/INCRA) relativo ao imóvel está totalmente quitado até os últimos cinco lançamentos expedidos; que a Outorgada Compradora declara: ter conhecimento do inteiro teor dos documentos apresentados e certidões de que trata a Lei Federal 7433/85 e Decreto que a regulamentam, observado o disposto no Artigo 502 do Código Civil, e, ter conhecimento da situação física e jurídica do imóvel; que foi emitida a "DOI" conforme IN/SRF, por aquele Tabelionato de Notas. (Ficam arquivados neste Cartório: 1)- Fotocópia do aludido Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 07458221055 / exercícios de: 2003/2004/2005 - 2ª via - emitido pelo INCRA no ano de 2.005 / Código do Imóvel: 701.041.007.307-3 / mód. rural: 12,3000 ha / nº mód.rurais: 12,22 / mód.fiscal: 20,0 ha / nº mód. fiscais: 7,5600 / fr. min. parc.: 2,0000 ha / área total: 151,2000 ha - cadastrado que está juntamente com os imóveis das matrículas nºs. 3.116, 3.121, 896, 2.512 e 3.245 - com quitação do órgão receptor). 2)- A aludida Guia de Recolhimento / FUNREJUS / valor pago em 05/11/2009 - documentos esses apresentados com a escritura ora registrada. Foi apresentada para o ato do registro a Guia de ITBI nº 130/2009 - Imposto de Transmissão "inter vivos" pago em 17/11/2009 no valor de R\$13.000,00 (2% de R\$650.000,00 - por quanto foi avaliado para esse fim o imóvel objeto deste registro e os demais imóveis transacionados juntamente, na mesma escritura) - documento esse também apresentado com a escritura ora registrada, que fica arquivado neste Cartório). Prenotação nº 11.579 do Livro 1- "P" / Protocolo, de 13 / 11 / 2009, Dou fé, Bocaiuva do Sul, 1º (primeiro) de dezembro do ano 2.009 (dois mil e nove). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Oficial Designada, o subscrevi. Custas: 4.372,00 VRC ou R\$ 452,76.

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI

www.registros.onr.org.br

ONR

Esse documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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: PJDDA 79PZE 9SUCZ UC9RA

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: PJX8A 9AYE5 QB8DX JK73K

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:JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
2.954		- 2.954 - 4 -

CONTINUAÇÃO

AV.10-2.954. Tendo em vista a apresentação de Instrumento Particular de DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO TOTAL DE DÉBITO firmada por **OTTO SCHLAGER FILHO**, (C/IRG nº 231.725/SC, CPF/MF nº 296.281.569-34), na qual declara que o débito assumido por **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, (72.244.221/0001-16), na aquisição dos imóveis transacionados através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em data de 04/11/2009, às fls. 182/183º do Livro nº 132-E, no Tabelionato de Notas desta Cidade de Bocaiúva do Sul / PR, débito esse representado por uma única Nota Promissória no valor de R\$600.000,00 com vencimento para 20/12/2009, vinculada à escritura aludida, **FOI INTEGRALMENTE PAGO** pela Outorgada Compradora, **procedo a presente averbação para liberar o imóvel objeto da matrícula nº 2.954 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, da CLÁUSULA RESOLUTIVA consignada no registro nº R.9-2.954 lançado na referida matrícula.** Referido Instrumento Particular de Declaração de Quitação Total de Débito fica arquivado neste Cartório. (Prenotação nº **11.735** do Livro 1-“Q” / Protocolo, de 23/03/2.010 – com apresentação em 19/04/2010 do documento solicitado em comunicação de exigência de diligência registral). Dou fé. Bocaiúva do Sul, 19 (dezenove) de abril do ano 2.010 (dois mil e dez). Eu, **ELIZABETE CAVALLARI CARRON**, Oficiala Designada, o subscrevi. Custas: R\$0,00 VRC oulRS 6,30. (FUNREJUS: isento).

AV.11-2.954. PRENOTAÇÃO Nº 17.095 do Livro 1-“X” / Protocolo, de 29/07/2021 INDISPONIBILIDADE. **Procedo a presente averbação para constar que:** Em Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens feita por esta Serventia em 29/07/2021 às 08:51:34, consta que: **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA** - (CNPJ/MF nº 72.244.221/0001-16), **proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 2.954** (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, nos termos do registro nº R.9-2.954 - **TEVE A INDISPONIBILIDADE DE SEUS BENS ESTABELECIDO no seguinte processo:** Protocolo: 202107.2814.01739235-1A-090 - Processo:00173288920188160001. Nome do Processo: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Data de Cadastro: 27/07/2021 às 18:06:51. Emissor da Ordem: NEUZA MARIA CARMEZINI. STJ – Superior Tribunal de Justiça PR – Paraná – PR – Curitiba – 2ª VARA CIVIL. Aprovado por: LETÍCIA ZETOLA PORTES. Dou fé. Bocaiúva do Sul, 29 (vinte e nove) de julho do ano 2021 (dois mil e vinte e um). Eu, **ELIZABETE CAVALLARI CARRON**, Escrevente, o subscrevi. Sem Custas.

AV.12-2.954. PRENOTAÇÃO nº 17.662 do Livro 1-“X”/Protocolo, de 06/07/2022. LIBERAÇÃO / INDISPONIBILIDADE. **Procedo a presente averbação para constar que:** Foi efetuada por esta Serventia CONSULTA À CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS em 06/07/2022: às 14:36:27 - para o CNPJ/MF nº 72.244.221/0001-16 - Código HASH: 988f.e817.c8d9.637d.deba.00ba.6548.f359.fddf.0d80 de **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA** - proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 2.954 (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, e a aludida consulta acusou **RESULTADO: NEGATIVO** quanto ao Protocolo: razão porque, nesta data **FICA CANCELADA a averbação nº AV.11-2.954** referente à indisponibilidade de bens da pesquisada. Dou fé. Bocaiúva do Sul, 07 (sete) de julho do ano 2022 (dois mil e vinte e dois). Eu, **ELIZABETE CAVALLARI CARRON**, Escrevente, o subscrevi. Sem custas. FUNREJUS: isento.

R.13-2.954. PRENOTAÇÃO nº 17.727 do Livro 1-“X” / Protocolo, de 16/08/2022. PENHORA. Tendo em vista a apresentação de TERMO DE PENHORA assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ EDUARDO DE MELLO LEITÃO SALMON / MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Curitiba/PR, expedido em 28 de julho do ano 2022 nos Autos / **Processo: 0008686-88.2022.8.16.0001.** Classe Processual: Cumprimento Provisório de Sentença. Assunto Principal: Rescisão / Resolução. Valor da Causa: R\$261.654,99. EXEQUENTE: LUIZ MIGUEL ORCHULHAK - (RG nº 36420430/PR e CPF 519.504.219-53 - Endereço: Rua Jaguapaba, nº 819, Itapoa/SC), e, TEREZINHA BERNARDO ORCHULHAK - (RG nº 22821180/PR e CPF 403.179.789-34 - Endereço: Rua Jaguapaba, nº 819, Itapoa/SC). EXECUTADO: TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - (CNPJ 72.244.221/0001-16 - Endereço: BR-277 / Curitiba-Paranaguá, nº 2927 – Cajuru – Curitiba/PR), **procedo o registro da PENHORA incidente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.954** (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício – (de propriedade da Executada -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
.onr

Esse documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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: PJDDA 79PZE 9SUCZ UC9RA

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.JXA 9AYE5 QB8DX JK73K

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.JSA6 SW3CL TCMYX M98L3

- 2.954 - 4 - vº -

CONTINUAÇÃO

conforme registro nº R.9-2.954). Referido TERMO DE PENHORA - (Apresentante: FAGNER FRANCISCO CASTILHO/ OAB/PR 43.493 - enviado por E-Protocolo) - fica arquivado nesta Serventia. Foi efetuada por esta Serventia Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em **16/08/2022**: às 16:14:58 - para o CNPJ: 72.244.221/0001-16 de TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA - / com Resultado **NEGATIVO** - (Código "Hash" não consignado, tendo em vista o teor do SEI: 0003883-88.2014.8.16.6000 da Corregedoria da Justiça / PR). Dou fé. Bocaiúva do Sul, 23 (vinte e três) de agosto do ano 2022 (dois mil e vinte e dois). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Sem Custas - FUNREJUS: Isento Justiça Gratuita - cuja Decisão que deferiu a gratuidade de justiça só foi encaminhada a esta Serventia em 17/08/2022, o que levou este Registro de Imóveis a desconsiderar o expediente anteriormente enviado ao apresentante para cobrança de custas e FUNREJUS. SELO DIGITAL: F133V.uTqPy.hQra2-stQCe.EbfMb.

AV.14-2.954. PRENOTAÇÃO nº 17.859 do Livro 1-"X"/Protocolo, de 19/10/2022. LEVANTAMENTO DE PENHORA. Em atendimento ao contido no TERMO DE LEVANTAMENTO DE PENHORA assinado digitalmente pela Exmo. Sr. Dr. JOSÉ EDUARDO DE MELLO LEITÃO SALMON / MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central de Curitiba/PR, encaminhado a esta Serventia com o OFÍCIO Nº 4103/2022 expedido pela mesma 4ª Vara Cível de Curitiba/PR - Processo: **0008686-88.2022.8.16.0001** - Classe Processual: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - Assunto Principal: RESCISÃO /RESOLUÇÃO - Valor da Causa: **R\$261.654,99** - Exequente: **LUIZ MIGUEL ORCHULHAK** - (RG nº 36420430/PR e CPF 519.504.219-53 - Endereço: Rua Jaguapeba, nº 819, Itapoá/SC), e, **TEREZINHA BERNARDO ORCHULHAK** - (RG nº 22821180/PR e CPF 403.179.789-34 - Endereço: Rua Jaguapeba, nº 819, Itapoá/SC). EXECUTADO: **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA** - (CNPJ 72.244.221/0001-16 - Endereço: BR-277 / Curitiba- Paranaguá, nº 2927 - Cajuru - Curitiba/PR), procedo o LEVANTAMENTO DA PENHORA do imóvel objeto da matrícula nº 2.954 (dois mil e novecentos e cinquenta e quatro) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício. O Referido TERMO DE PENHORA e o mencionado OFÍCIO - ficam arquivados nesta Serventia, bem como o REQUERIMENTO que solicita a presente averbação, com demais documentos que o acompanham. Dou fé. Bocaiúva do Sul, 03 (três) de novembro do ano 2022 (dois mil e vinte e dois). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Custas: 315,00 VRC ou R\$77,49 - FUNREJUS: Isento. SELO DIGITAL: F133J.RhqPO.Wwhsl-YdypU.HktVb.

CERTIFICO E DOU FÉ QUE ESTE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE CONFERE COM O ORIGINAL.

Denizia dos Santos
Escrevente



SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cc4bc9bf-3954-4614-8459-1c6112c45cfe

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

onr

Este documento foi assinado digitalmente por DENIZIA DOS SANTOS - 16/11/2023 10:46

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: PJDDA 79PZE 9SUCZ UCS9RA

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.JXA 9AYE5 QB8DX JK73K

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.JSA6 SW3CL TCMYX M98L3