

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº4858/2026

Descrição: Terreno rural de matrícula nº5.215, com área de 36,3hectares, sem benfeitorias, localizado no município Bocaíuva do Sul/PR

Autos: 0000245-24.2022.8.16.0194



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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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-JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



ÍNDICE

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

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno rural de matrícula nº5.215, com área de 36,3 hectares, sem benfeitorias, localizado no município Bocaíuva do Sul/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2026

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$3.369.000,00

(Três milhões, trezentos e sessenta e nove 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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de Avaliação: Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado 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.

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 Cadastro Ambiental Rural (CAR), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Bocaiúva do Sul/PR.

A visita técnica foi realizada no dia 27/03/2026, quando foi coletados dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

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

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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.JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural situado no lugar Gramadinho, localizado no município e comarca de Bocaiúva do Sul/PR.

Número da Matrícula: N°5.215 – Registro Geral de Imóveis de Bocaiúva do Sul/PR

Número INCRA:701.041.002.526-5

Localização: Latitude: 25° 9'51.41"S / Longitude: 49° 6'33.04"O

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

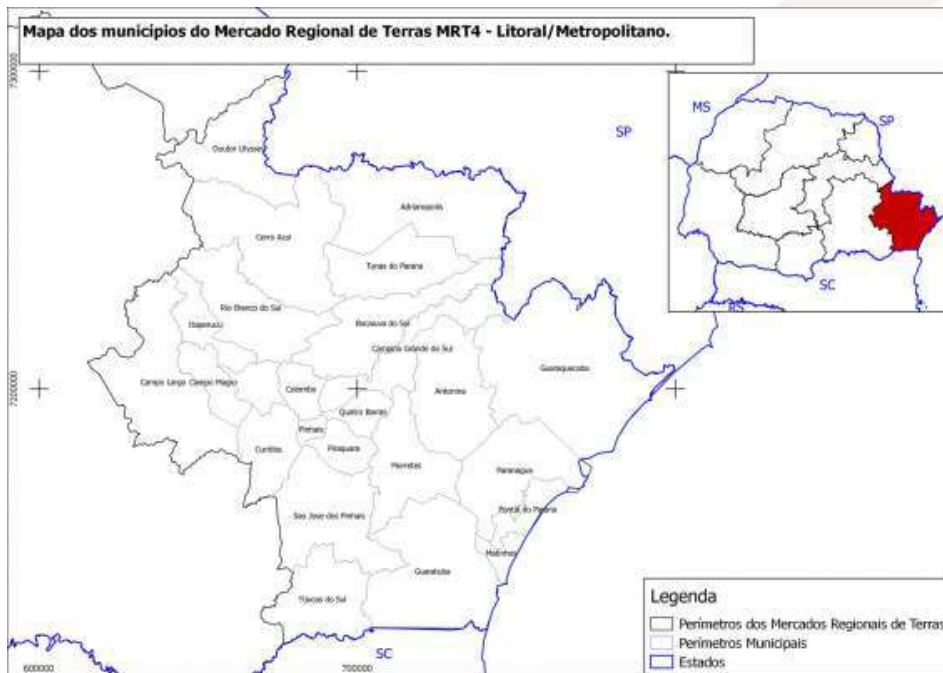
O Mercado Regional de Terras - MRT 4-Litoral / Metropolitano está localizada no litoral do Paraná, na Serra Geral e no Primeiro Planalto Paranaense e contempla 25 municípios.

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.

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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

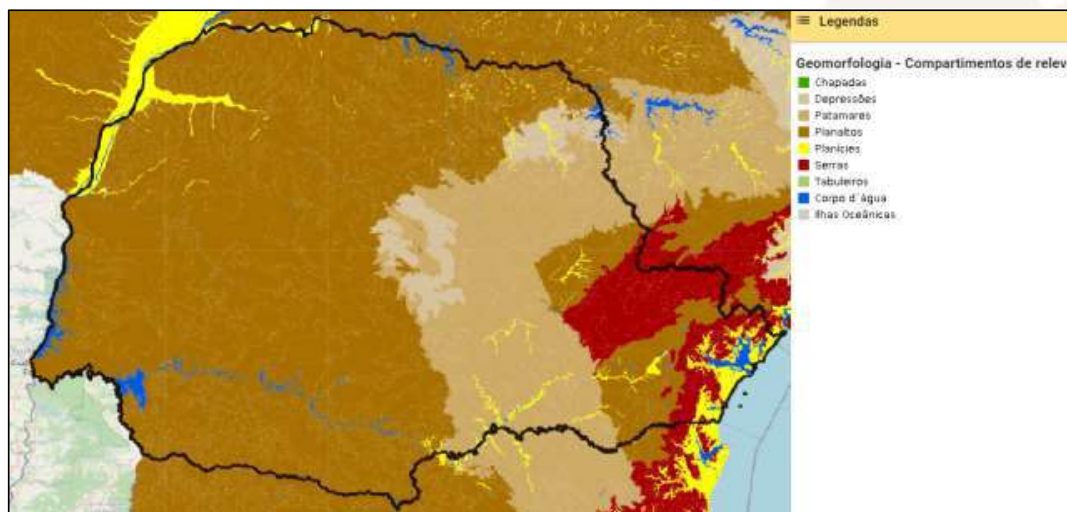
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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-JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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.

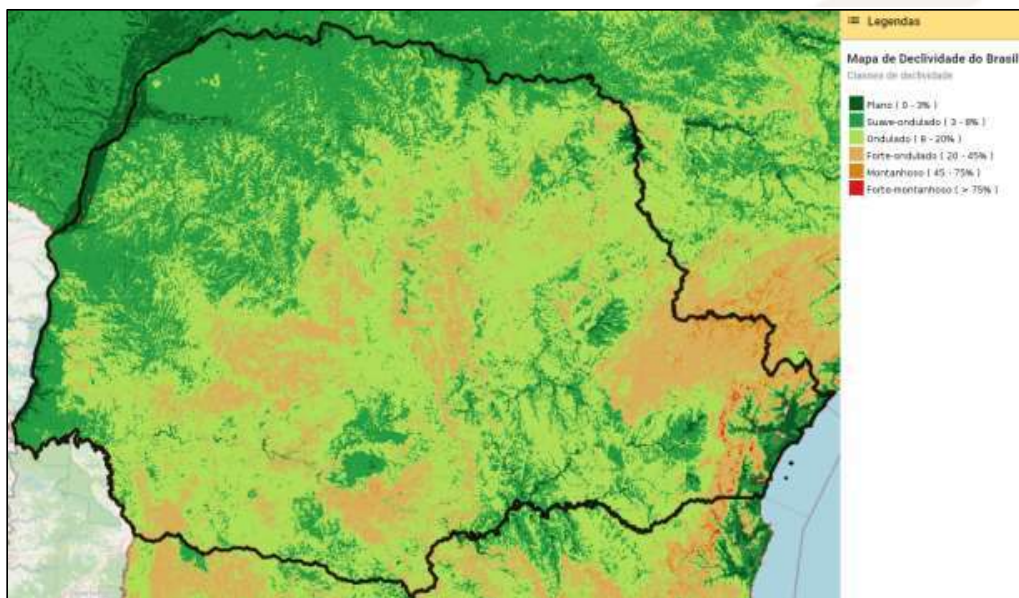
Ao sul é relativamente uniforme, esculpido em rochas cristalinas, tais como migmatitos, xistos metamórficos e gnaisses, cortados por diques de pegmatitos e diques de diabásio, com altitudes médias entre 850-950 metros, formando uma paisagem suavemente ondulada com planícies e várzeas intercaladas, constituídas 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

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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.JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

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

Já a Serra do Mar ocasiona o desaguamento do maior complexo hidrográfico paranaense para o interior do continente e pertence à região de captação do grande sistema do rio Paraná, representando uma parte específica da bacia hidrográfica do Paraná e, dessa forma, da Bacia Platina. Já o menor complexo, conhecida por bacia hidrográfica Atlântica ou do Leste, deságua diretamente no oceano Atlântico através do rio Ribeira.

A respeito das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu, Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguaçu e Litoral do Paraná*), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto Ribeira de Iguaçu, 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

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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.JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



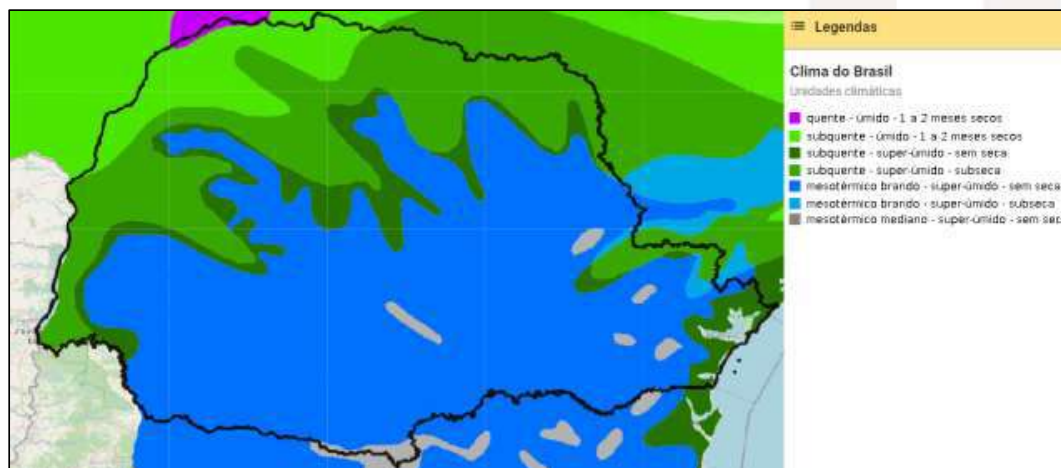
vale do Rio Paraná, com 20,8°C; e Jacarezinho, diante da escarpa Triássico-Jurássica, no Norte do Paraná, com 20,5°C de temperatura média anual.

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

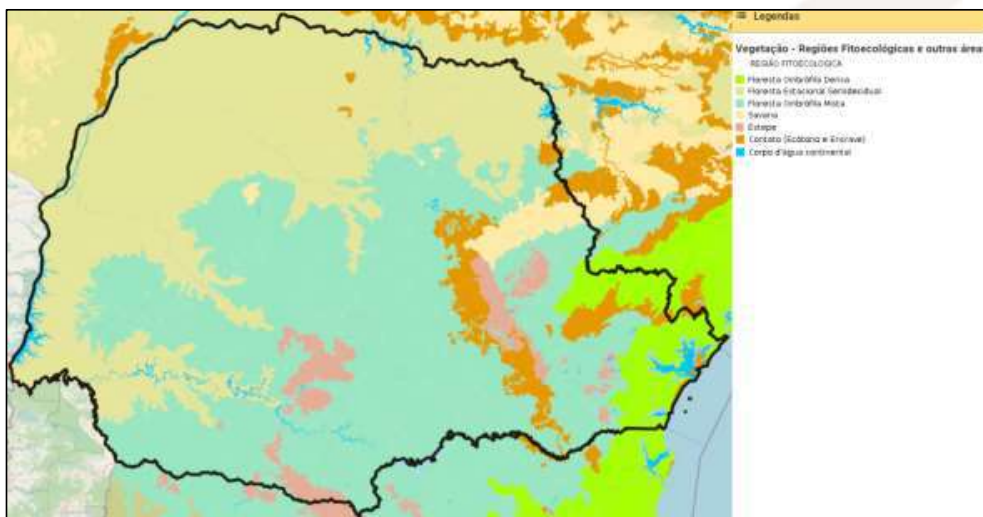
Também conhecida como mata tropical de encosta, pois localiza-se junto à Serra do Mar e no litoral. Pertence ao tipo de mata higrófila latifoliada, que se estende ao longo da fachada leste do Planalto Oriental Brasileiro, onde a alta precipitação pluviométrica a torna mais úmida.

A Mata Atlântica possui muitas espécies de madeira como cedro, ipê, figueira, peroba, além de outros vegetais como palmito, embaúba, aleluia, epífitas, 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

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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 feito).

5.2.2 Consta na Av-01 a conservação florestal de uma área de 10 hectares.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:



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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*



c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“TERENO RURAL situado no lugar denominado "GRAMADINHO", neste Município de Bocaiúva do Sul, Estado do Paraná, com área total de 363.000,00 m² (trezentos e sessenta e três mil metros quadrados) ou 15,00 alqueires.”

6.2 Situação

De acordo com a visita técnica, o imóvel se encontra desocupado.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Situação, Topografia e Área
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGFZJ ZH7RC GNA9D



TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

8.1.1.2 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 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.

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

8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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.JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 3.368.885,98 (Três milhões, trezentos e sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e oito centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R\$ 3.369.000,00 (Três milhões, trezentos e sessenta e nove mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 07 de abril de 2026

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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.JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D

KRON
LEILÕES



ANEXO

MEMORIAL DE CÁLCULO

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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-JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante: - Data da Solicitação: -
Proprietário: **Texas Comércio de Materiais de Construção LTDA** Data da Vistoria: **27/03/2026**
Endereço: **Faixa de domínio da BR476** Data do Laudo: **07/04/2026**
Complemento: **Gramadinho** Matrícula: **nº5215**
Bairro: **Zona rural** Objeto: **Determinação e Valor de Mercado**
Cidade: **Bocaiúva do Sul** UF: **PR** CEP: - Finalidade: **Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 36,30 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 1,82 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 36,30 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,82 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: **Ondulado** Cons. Do Solo: **Cambissolo**
Drenagem: **Normal** Estradas Internas: -
Textura: **argiloso a arenoso** Melhoramentos: -
Util. Econômica: **Reflorestamento** Profundidade: **Solos rasos**
Aproveitamento: **Moderado** Pedregosidade: **Baixa a Moderada**
Pot. Produtivo: **Moderado** Erosão: **Propensão moderada**
Benfeitorias: **Nenhuma** Precipitação: **1.625mm/ano**
Altitude: **1045m**

Valor de Mercado

R\$ 3.368.885,98

(TRÊS MILHÕES, TREZENTOS E SESENTA E OITO MIL, OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

Responsável Técnico: **Helcio kronberg**
Telefone de Contato: **(41)3233-1077**
Identificação: **Kron leilões**

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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: PJXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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, na localidade Gramadinho, próxima BR 476.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25° 9'51.41"S Longitude: 49° 6'33.04"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>"TERENO RURAL situado no lugar denominado "GRAMADINHO", neste Município de Bocaiúva do Sul, Estado do Paraná, com área total de 363.000,00 m² (trezentos e sessenta e três mil metros quadrados) ou 15,00 alqueires."</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/projudi/> - Identificador: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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: PJXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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-JXMG JGFZJ ZH7RC GNA9D



Memorial de Cálculo

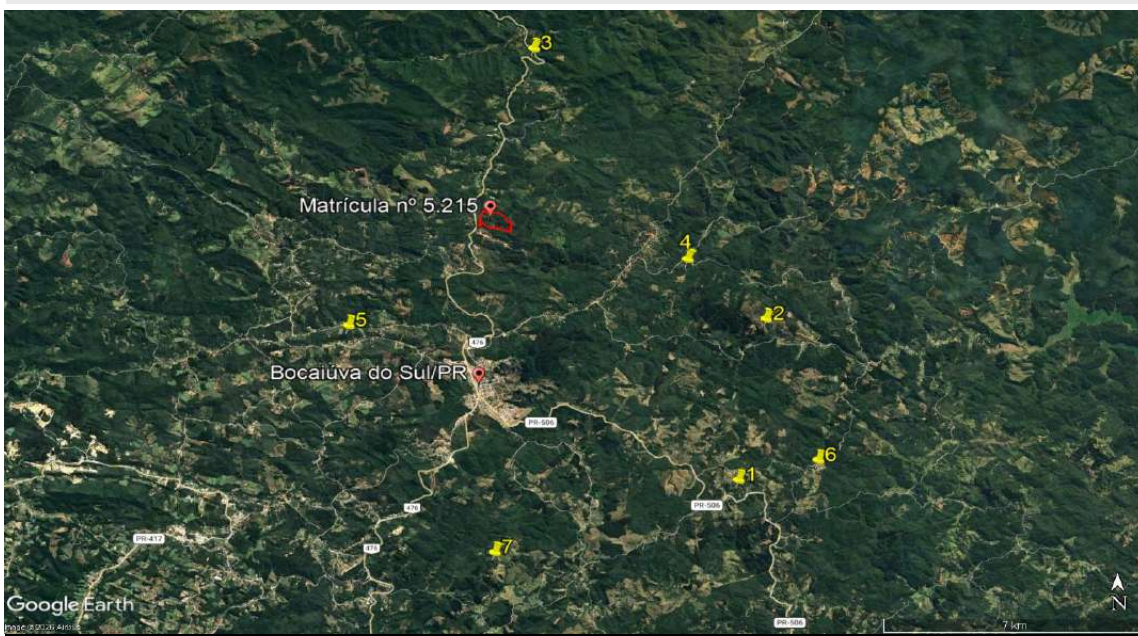
Helcio Kronberg

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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: PJJMG JGPZJ ZH7RC GNA9D





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	Faixa de domínio da BR476																				
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bocaiúva do Sul			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	36,30		Área Construída:	-																	
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s
											IIIs			IIIe	8,50	23%		Vw(a)			VIII
											IIe			IIIe,s	5,00	14%		Vle			Áterreno(ha):
											IIe,s			IVs	10,80	30%		Vle,s			36,30
											IIIs			IVe				VIIe			Índice Cálculado:
Observações:																					
41%																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bocaiúva do Sul			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	0,70		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 105.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s
											IIIs			IIIe	0,25	36%		Vw(a)			VIII
											IIe			IIIe,s				Vle			Áterreno(ha):
											IIe,s			IVs	0,31	44%		Vle,s			0,70
											IIIs			IVe				VIIe			Índice Cálculado:
Observações:																					
46%																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bocaiúva do Sul			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 165.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s
											IIIs			IIIe				Vw(a)			VIII
											IIe			IIIe,s	0,75	38%		Vle			Áterreno(ha):
											IIe,s			IVs	0,85	43%		Vle,s			2,00
											IIIs			IVe				VIIe			Índice Cálculado:
Observações:																					
45%																					

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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):	5,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 190.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	1,50	30%	Vw(a)			VIII	1,00 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	5,00 100%
IIe,s			IVs	2,50	50%	VIe,s			Índice Calculado:	46%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bocaiuva do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	0,65	33%	Vw(a)			VIII	0,40 20%
IIe			IIIe,s	0,95	48%	VIe			Áterreno(ha):	2,00 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Calculado:	49%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bocaiuva do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.400.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/immobile						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	4,60	27%	Vw(a)			VIII	3,40 20%
IIe			IIIe,s	4,50	26%	VIe			Áterreno(ha):	17,00 100%
IIe,s			IVs	4,50	26%	VIe,s			Índice Calculado:	47%
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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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):	2,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 219.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/proprie						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	0,40 20%	
IIe			IIIe,s	0,30	15%	VIe		Áterreno(ha):	2,00 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	55%	
IIIs	1,30	65%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Bocaiuva do sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	2,60		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 320.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	0,52 26%	
IIe			IIIe,s	1,46	73%	VIe		Áterreno(ha):	2,00 100%	
IIe,s			IVs	0,02	1%	VIe,s		Índice Cálculado:	45%	
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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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	
1	R\$ 105.000,00	0,70	R\$ 0,00	0,90	R\$ 135.000,00	1,000	1,053	1,010	0,944	0,887	1,000	0,89	R\$ 120.184,05	
2	R\$ 165.000,00	2,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.250,00	1,000	1,111	1,010	0,944	0,913	1,000	0,97	R\$ 71.829,27	
4	R\$ 200.000,00	2,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 90.000,00	1,000	1,111	0,878	0,944	0,841	1,000	0,77	R\$ 69.724,14	
5	R\$ 2.400.000,00	17,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 127.058,82	1,000	1,053	1,000	0,944	0,873	1,000	0,87	R\$ 110.268,50	
6	R\$ 219.000,00	2,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 98.550,00	1,000	1,111	1,010	0,944	0,742	1,000	0,79	R\$ 77.461,34	
7	R\$ 320.000,00	2,60	R\$ 0,00	0,90	R\$ 110.769,23	1,000	1,111	1,010	0,944	0,915	1,000	0,97	R\$ 107.373,36	

Média	R\$ 105.938,01	Média	R\$ 92.806,78
Desvio	22920,57	Desvio	22248,41
Coef. de variação	0,22	Coef. de variação	0,24

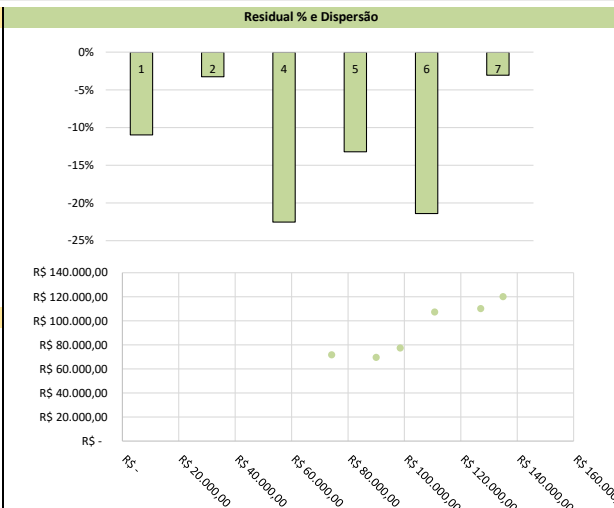
Média Saneada	R\$ 92.806,78
Limite Inferior	R\$ 64.964,74
Limite Superior	R\$ 120.648,81
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	Unit/ha	Fator Ajuste	=	
	36,30	R\$92.806,78	1,00		R\$ 3.368.885,98

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	6
Número de Amostras Saneadas:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 64.964,74
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 92.806,78
Limite Superior (p/ha):	R\$ 120.648,81
Média Saneada (p/ha):	R\$ 92.806,78
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	22248,41
Coefficiente de Variação:	0,240

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 13.405,28
Inferior (p/ha):	-16,88% R\$ 79.401,50
Superior (p/ha):	12,62% R\$ 106.212,05
Amplitude Total	29,50%



Comentários sobre o cálculo

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 29,50%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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: PJJMG JGPZJ ZH7RC GNA9D

KRON
LEILÕES



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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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-JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



REGISTRO GERAL	FICHA - 5.215 -
MATRÍCULA N.º 5.215	RUBRICA

MATRÍCULA Nº 5.215 (cinco mil e duzentos e quinze), aberta aos 20 (vinte) dias do mês de junho do ano 2014 (dois mil e quatorze), do imóvel assim identificado: **TERENO RURAL** situado no lugar denominado **"GRAMADINHO"**, neste Município de Bocaiuva do Sul, Estado do Paraná, com **área total de 363.000,00 m²** (trezentos e sessenta e três mil metros quadrados) ou **15,00 alqueires**, com a descrição do perímetro: O ponto de partida da seguinte descrição tem início na estaca 134 com a coordenada UTM=E 691.113.077/ N 7.215.171.996. Deste segue por uma cerca de arame farpado confrontando com terras de propriedade de TEXAS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, com seguintes azimutes e distâncias: azimute de 183°51'04" e distância de 9,64 metros até a **estaca 135** com a coordenada UTM=E 691.112.430; N 7.215.162,373, azimute de 269°13'55" e distância de 4,43 metros, até a **estaca 136** com a coordenada UTM=E 691.107.993; N 7.215.162,313; Azimute de 286°49'48" e distância de 56,98 metros até a **estaca 137**, com a coordenada UTM=E 691.053,455; N 7.215.178,811; azimute de 278°44'42" e distância de 34,32 metros até a **estaca 138** com a coordenada UTM=E 691.019,534; N 7.215.184,028; azimute de 284°03'55" e distância de 110,86 metros até a **estaca 139** com a coordenada UTM=E 690.941,993; N 7.215.210,972; azimute de 296°28'23" e distância de 158,80 metros até a **estaca 140** com a coordenada UTM=R 690.769,840; N 7.215.281,763; azimute de 259°32'50" e distância de 14,09 metros até a **estaca 141** com a coordenada UTM=E 690.755,87; N=7,215.279,208; azimute de 264°39'23" e distância de 35,67 metros até a **estaca 142** com a coordenada UTM=E 690.720,476; N 7.215.275,886; azimute de 258°31'49" e distância de 12,03 metros, até a **estaca 143** com a coordenada UTM=E 690.708,691; N 7.215.273,495; azimute de 278°02'09" e distância de 14,89 metros até a **estaca 144** com a coordenada UTM=E 690.393,946; N 215.275,577; azimute de 272°42'59" e distância de 53,83 metros até a **estaca 145** com a coordenada UTM=E 690.641,176; N 7.215.278,128; azimute de 278°51'50" e distância de 37,17 metros até a **estaca 146** com a coordenada UTM=E 690.603,454; N 7.215.283,855; azimute de 279°06'08" e distância de 39,24 metros até a **estaca 147** com a coordenada UTM=E 690.564,705; N 7.215.290,063; azimute de 292°31'02" e distância de 47,40 metros até a **estaca 148** com a coordenada UTM=E 690.520,917; N 7.215.308,216; azimute de 302°50'32" e distância de 30,53 metros até a **estaca 149**, com a coordenada UTM=E 690.495,265; N 7.215.324,774; azimute de 312°01'47" e distância de 21,58 metros até a **estaca 150** com a coordenada UTM=E 690.479,235; N 7.215.339,222; azimute de 318°32'10" e distância de 40,49 metros até a **estaca 151** com a coordenada UTM=E 690.452,425; N 7.215.369,564; azimute de 290°15'22" e distância de 36,51 metros até a **estaca 152** com a coordenada UTM=E 690.418,175; N 7.215.382,204, azimute de 323°34'25" e distância de 33,52m até a **estaca 153** com a coordenada UTM=E 690.398,271; N 7.215.409,175; azimute de 316°53'42" e distância de 49,61 metros até a **estaca 154** com a coordenada UTM=E 690.364,369; N 7.215.445,397; azimute de 242°17'15" e distância de 13,35 metros até a **estaca 155** com a coordenada UTM=E 690.352,550; N 7.215.439,188; azimute de 228°16'48" e distância de 28,84 metros até a **estaca 156** com a coordenada UTM=E 690.331,027; N 7.215.418,998; azimute de 203°06'36" e distância de 35,32 metros até a **estaca 157** com a coordenada UTM=E 690.317,162; N 7.215.387,508; azimute de 202°20'29" e distância de 27,45 metros até a **estaca 158** com a coordenada UTM=E 690.306,725; N 7.215.362,114; azimute de 203°20'58" e distância de 24,33 metros até a **estaca 159** com a coordenada UTM=E 690.297,082; N 7.215.339,774; azimute de 299°11'50" e distância de 37,94 metros até a **estaca 160** com a coordenada UTM=E 690.265,273; N 7.215.357,549. Deste pende à direita e segue pela Faixa de Domínio da Rodovia BR 476 com o azimute de 13°15'37" e distância de 51,63 metros até a **estaca 183** com a coordenada UTM=E 690.277,115; N 7.215.407,800. Deste segue pelo Rio Capivari, acima na distância de 747,46 metros até a **estaca 184**, com a coordenada UTM=E 690.373,171; N 7.215.812,856. Deste pende à direita e segue por um córrego acima confrontando com terras de propriedade de VALDIR ANTUNES na distância de 464,40 metros até a **estaca 185** com coordenada UTM=E 690.756,537; N 7.215.750,580 a onde se localiza a nascente do córrego. Deste, segue por uma cerca de arame farpado, confrontando ainda com terras de propriedade de VALDIR ANTUNES com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 108°22'46" e distância de 7,50 metros até a **estaca 186** com a coordenada UTM=E 690.763,653; N 7.215.748,216; azimute de 89°49'59" e distância de 18,47 metros, até a **estaca 187** com a coordenada UTM=E 690.782,125; N 7.215.748,270; azimute de 73°20'48" e distância de 32,81 metros até a **estaca 188** com a coordenada UTM=E 690.813,555; N 7.215.757,671; azimute de 115°56'37" e distância de 18,23 metros até a **estaca 189** com a coordenada UTM=E 690.529,946; N 7.215.749,697; azimute de 166°37'05" e distância de 30,10 metros até a **estaca 190** com a coordenada UTM=E 690.836,586; N 7.215.720,406; azimute de 154°27'19" e distância de 19,75 metros até a **estaca**

SEGUIE NO VERSO

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: PJTKG 5BWYZ N6ZSM LD7LD

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



5.215- 1 - vº -

CONTINUAÇÃO

191 com a coordenada UTM=E 690.845,43; N 7.215.702,588; azimute de 119°17'19" e distância de 51,34 metros até **estaca 192** com a coordenada UTM=E 690.890,209; N 7.215.677,472; azimute de 121°10'55" e distância de 96,59 metros até a **estaca 193** com a coordenada UTM=E 690.972,867; N 7.215.627,453. Deste pende à direita e segue por uma cerca de arame farpado confrontando com terras de propriedade de TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, (matriculado no R.I. com nº4.523), com os seguintes azimutes e distâncias; azimute de 155°24'51" e distância de 155,86 metros até a **estaca 194** com a coordenada UTM= 69°037,712; N 7.215.485,726; azimute de 102°46'02" e distância de 78,66 metros, até a **estaca 195** com a coordenada UTM=E 691.114,430; N 7.215.468,340; azimute de 115°37'04" e distância de 70,31 metros até a **estaca 196** com a coordenada UTM=E 691.177,825; N 7.215.437,942. Deste pende à direita e segue por uma cerca de arame farpado confrontando com terras de propriedade de JOSÉ FRANCISCO DE ARAUJO e CASSIDI RAMIRES ARCIE com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 232°00'33" e distância de 53,39 metros até a **estaca 197** com a coordenada UTM=E 691.135,744; N 7.215.405,076; azimute de 203°11'20" e distância de 51,50 metros, até a **estaca 198** com a coordenada UTM=E 691.115,467; N 7.215.357,740; azimute de 199°09'44" e distância de 60,44 metros até a **estaca 199** com a coordenada UTM=E 691.095,626; N 7.215.300,645; azimute de 181°59'19" e distância de 19,01 metros até a **estaca 200** com a coordenada UTM=E 691.094,967; N 7.215.281,650; azimute de 159°42'48" e distância de 41,74 metros até a **estaca 201** com a coordenada UTM=E 691.109,439; N 7.215.242,499; azimute de 171°23'45" e distância 33,87 metros até a **estaca 202** com a coordenada UTM=E 691.114,507; N 7.215.209,006; azimute de 182°12'43" e distância de 37,04 metros até a **estaca 134**, aonde teve início esta descrição. (Descrição de conformidade com Planta (datada de 10/12/2013) e Memorial Descritivo (datado de 27/10/2013) elaborados sob a Responsabilidade Técnica de OSMAR LANDARIM / Técnico em Agrimensura - CREA 5191-TD/PR - ART nº 20135116300, que ficam arquivados neste Cartório). **REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 2.838** de fls. 18 do Livro 3-C de Transcrição das Transmissões deste Ofício, datada de 04/07/1971. **PROPRIETÁRIOS: ROBERTO DO AMARAL**, aposentado, (nascido aos 30/11/1932, filho de João de Oliveira do Amaral e Ana Machado do Espírito Santo), portador da CI/RG nº687.553-0/PR e do CPF/MF nº109.356.909-30; e sua mulher **LUCIA BENEVENUTE DO AMARAL**, agricultora, (nascida aos 18/12/1941, filha de Marcos Benevenuto e Dulcilha Pinto Benevenuto), portadora da CI/RG nº4.347.538-0/PR e do CPF/MF nº 737.792.029-72, brasileiros, casados entre si sob regime de comunhão universal de bens antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Orlando Cecon, nº 173, localidade Ribeirão das Onças em Colombo /PR. **Imóvel cadastrado no INCRA sob nº701.041.002.526-5** e no Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal sob **NIRF: 3.735.955-2** (Consta na aludida Escritura Pública de Compra e Venda (a ser registrada nesta data sob nº R-2.5.215), que a atual caracterização do imóvel, observa a metragem total do mesmo e delimitações já existentes, suprimindo-se omissões constantes dos títulos aquisitivo e de domínio anteriores, quanto à descrição do mesmo, e, que os contratantes **declaram assumir a responsabilidade pela caracterização do imóvel** (ora matriculado), **suprimindo omissões**, em conformidade com o contido no Código de Normas da Condição da Justiça deste Estado do Paraná - (Artigo 500, Parágrafo 1º, do CNUCJ/PR - Provimento nº 249/2013). Dou fé, Bocaiuva do Sul, 20 de junho do ano 2014. Eu, **ELIZABETE CAVALLARI CARRON**, Escrevente, o subscrevi.

AV.1-5.215. Na **Transcrição nº 2.838** de fls. 18 do Livro 3-C de Transcrição das Transmissões deste Ofício - (à qual se filia esta matrícula nº 5.215), **consta a averbação** datada de 15 de julho de 1.985, assinada pela então Oficial Designada LIVENA PETTER, **do teor seguinte:** Conforme "TERMO DE RESPONSABILIDADE DE CONSERVAÇÃO DE FLORESTA" datado de 26 de junho de 1.985, apresentado neste Ofício aos 05 de julho de 1.985, (conforme protocolo nº 3.674, de fls. 83v/ 84 do Livro 1-C), **ROBERTO DO AMARAL**, brasileiro, casado, motorista, portador da Cédula de Identidade RG nº 687.553/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 109.356.909/30, residente na Estrada Velha do Capivari nº 173-Colombo, Estado do Paraná, **declara, perante autoridade florestal** (que também assina o referido Termo), que, tendo em vista o que dispõe o Artigo 53, Alínea IV, da Instrução Normativa nº 001/80, de 11/04/80, em atendimento ao que determina a Lei 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44, **que a floresta ou forma de vegetação existente em área de 10,00 ha** (dez hectares), não inferior a 27,55% do total do imóvel objeto da transcrição nº **2.838** deste livro 3-C, **fica gravada como de atualização limitada**, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. O atual proprietário

SEGUIE

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: PJTKG 5BWYZ N6ZSM LD7LD

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



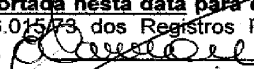
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
MATRÍCULA

5.215

RUBRICA

FICHA

- 5.215- 2 -

compromete-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o gravame sempre bom, firme e valioso. A área de 10,00 ha a ser conservada em matas, está delimitada no croqui anexo ao Termo de Responsabilidade objeto desta averbação, de cujos documentos fica uma via arquivada neste Cartório. Dou fé. Bocaiuva do Sul, 15 de julho de 1.985. Eu, (as.) Livena Peter, Oficial Designada, mandei escrever, conferi e subscrevi. Custas: VRC: 0,100 de Cr\$ 97.318 - à Serventia Cr\$ 9.245 - ao CPC 5% Cr\$ 486, FP 20% Cr\$ 1.946 - Total. Cr\$ 11.677". É o teor da referida averbação lançada em data de 15/07/1.985 na transcrição nº 2.838 de fls. 18 do Livro 3-C de Transcrição das Transmissões deste Ofício, transportada nesta data para esta matrícula nº 5.215, segundo o disposto no Artigo 230, da Lei 6.015/73 dos Registros Públicos. Dou fé. Bocaiuva do Sul, 20 de junho do ano 2014. Eu,  ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi.

R.2-5.215. PRENOTAÇÃO nº 13.962 do Livro 1-27/Protocolo, de 21/05/2014. COMPRA E VENDA. Conforme Escritura Pública de **COMPRA E VENDA** lavrada aos 21 (vinte e um) dias do mês de maio do ano de 2014 (dois mil e quatorze), às fls. 152/154 do Livro nº 142-E, pelo Tabelião IZAIAS LUIZ GOETEN DE OLIVEIRA, no Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de Bocaiuva do Sul, Estado do Paraná, os **OUTORGANTES VENDEDORES: ROBERTO DO AMARAL**, aposentado, (nascido aos 30/11/1932, filho de João de Oliveira do Amaral e Ana Machado do Espírito Santo), portador da C/IRG nº687.553-0/PR e do CPF/MF nº109.356.909-30, e sua mulher **LUCIA BENEVENUTE DO AMARAL** agricultora (nascida aos 18/12/1941, filha de Marcos Benevenute e Dulcilha Pinto Benevenute), portadora da C/IRG nº4.347.538-0/PR e do CPF/MF nº 737.792.029-72, brasileiros, casados entre si sob regime de comunhão universal de bens antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Orlando Cecon, nº 173, localidade Ribeirão das Onças, em Colombo /PR, (ambos neste ato representados por bastante procuradora adiante identificada e qualificada como Outorgada Compradora, nos termos expressos termos do instrumento público de Procuração lavrado aos 07/03/2014 às fls.007/008 do Livro nº50-P, no mesmo Tabelionato de Notas desta Cidade de Bocaiuva do Sul/PR), **VENDEM**, nos expressos termos da escritura ora registrada, para a **OUTORGADA COMPRADORA: TEXAS COMERCIO 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 foro na Cidade de Curitiba/PR, estabelecida na Rodovia Curitiba-Paranaguá, BR 277, nº2927, Vila Camargo, (nesse ato representada por seu Sócio Administrador **MARTIN KASMIŔSKI**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil e empresário, Cart. Prof. 3130-D - Reg. 7.759 - CREA/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 110.334.449-87, residente e domiciliado na BR 277, nº 2927, em Curitiba/PR), **pelo preço de R\$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), preço total esse que os Outorgantes Vendedores declaram haver recebido da Outorgada Compradora, (quando da outorga do citado instrumento público de procuração), do qual dão plena, geral e irrevogável quitação, **o imóvel objeto da matrícula nº 5.215** (cinco mil e duzentos e quinze) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, aberta nesta data, (anteriormente transcrito sob nº 2.838 às fls. 18 do Livro 3-C de Transcrição das Transmissões deste Ofício, havido pelos Outorgantes Vendedores por força da aludida transcrição). Consta na escritura ora registrada: A existência da averbação datada de 05/07/1985 referente a **TERMO DE RESPONSABILIDADE DE CONSERVAÇÃO DE FLORESTA** - (averbação essa transportada nesta data sob nº AV 1.5.215 para esta matrícula nº 5.215), **que** o imóvel (objeto da compra e venda ora registrada), está cadastrado no **INCRA sob nº 701.041.002.526-5** com o total de 36,3000 ha e está inscrito no Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal sob **NIRF: 3.736.965-2**; **que** a atual caracterização do imóvel, observada a metragem total do mesmo e delimitações já existentes, apenas supre omissões constantes dos títulos aquisitivo e de domínio anteriores, conforme Planta e Memorial Descritivo datados do ano de 2013, elaborados sob a Responsabilidade Técnica de **OSMAR LANDARIM (Técnico em Agrimensura) - CREA nº5191/TD/PR**; **que os contratantes declaram assumir a responsabilidade pela caracterização do imóvel, suprimindo omissões**, em conformidade com o contido no Código de Normas da Corregedoria da Justiça deste Estado do Paraná - (Artigo 500, Parágrafo 1º, do CN/CGJ/PR - Provimento nº 249/2013); **que** foram apresentados para a lavratura da escritura os seguintes documentos/ certidões atualizadas: CCIR/INCRA - código do imóvel: 701.041.002.526-5 - emissão 2006/2007/2008/2009; Certidões Negativas de Feitos Ajuizados (CÍVEL) emitidas pelo Ofício Distribuidor da Comarca de Colombo-PR - (endereço declarado dos Vendedores); Certidões Negativas de Feitos Ajuizados (CÍVEL) emitidas pelo

SEGUIE NO VERSO

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: PJTKG 5BWYZ N6ZSM LD7LD

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: PJSST QACKZ R75AW UGB7D

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.JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



5.215-2 - vº -

CONTINUAÇÃO

Distribuidor desta Comarca de Bocaiuva do Sul/PR, em nome dos Outorgantes. Certidões Negativa Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União – emitidas pela PGFN/MF; Certidões Negativa de Distribuição da Justiça Federal da 4ª Região; Certidão Negativa de Feitos Ajuizados da Justiça do Trabalho – emitida pelo Banco de Dados do TST; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural-NIRF 3.736.965-2, e, Guia nº14012790630024200 – ref. FUNREJUS – no valor de R\$ 500,00 - rec. em 21/05/2014; **que os Outorgantes Vendedores declaram, sob pena de responsabilidade civil e criminal: desconhecer a existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, o que fazem em cumprimento às disposições legais vigentes, e, estar isentos de apresentação de quitação junto ao INSS; que a Outorgada Compradora declara: ter conhecimento do inteiro teor dos documentos apresentados, especialmente certidões de que trata a Lei Federal nº 7433/85, Artigo 1º § 2º, e Decreto que a regulamenta, dispensando quaisquer outras que a Lei faculte, observado o disposto no Artigo 502, do Código Civil, e, conhecer a situação física e jurídica desta aquisição, tendo vistoriado o imóvel objeto deste instrumento (ora registrado) e suas delimitações, estando já na posse e uso do mesmo, desde a data do citado instrumento de procaução, quando na realidade concretizou-se a negociação do mesmo; assim, a escritura (ora registrada) apenas formaliza a compra a venda já realizada, que foi emitida a DOI conforme IN/SRF, por aquele Tabelionato de Notas, (Ficam arquivados neste Cartório: 1)- Memorial Descritivo e Planta do imóvel e respectiva ART. 2)- O aludido Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 12174868093 – exercícios de: 2006/2007/2008/2009 – 2ª via - emitido pelo INCRA aos 14/12/2009 / Código do imóvel: 701.041.002.526-5 / mod.rural: 56,4062 ha / nº mod. rurais: 0,64 / mod. fiscal: 20,0000 ha / nº mod. fiscais: 1,8100 / fr.min.parc.: 2,0000 ha / área total: 36,3000 ha – (com quitação do órgão receptor). 3)- A aludida Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - Código de Controle da Certidão: 8990.7D53.2B82.DFFC emitida pelo Ministério da Fazenda / Secretaria da Receita Federal do Brasil aos 14/05/2014 (válida até 10/11/2014) – para o imóvel NIRF: 3.736.965-2. 4)- A aludida Guia de Recolhimento / FUNREJUS - documentos esses apresentados nesta Serventia com a escritura ora registrada. Foi apresentada para o registro da escritura e também fica arquivada neste Cartório: Guia de ITBI nº 878/2014 emitida pela Prefeitura Municipal de Bocaiuva do Sul/PR, provando o pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis aos 21/05/2014 no valor de R\$10.000,00 (2% de R\$500.000,00 – por quanto foi avaliado o imóvel para esse fim) - também apresentada com a escritura ora registrada, de cuja escritura também fica fotocópia arquivada neste Cartório. Dou fé, Bocaiuva do Sul, 20 (vinte) de junho do ano 2014 (dois mil e quatorze). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Custas: 4.312,00 VRC ou R\$ 676,98.**

R.3-5.215. PRENOTAÇÃO nº 14.304 do Livro 1-“T”/ Protocolo, de 30/01/2015. **HIPOTECA CEDULAR**. Conforme **CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº 40/00074-5**, com vencimento aos 15 (quinze) dias do mês de dezembro do ano 2026 (dois mil e vinte e seis), no valor de **R\$ 143.481,61** (cento e quarenta e três mil e quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta e um centavos), emitida na Cidade de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, em data de 22 de janeiro do ano 2015, por: **MARTIN KASMIRSKI**, brasileiro, solteiro, capaz, pecuarista, residente e domiciliado à Rua Sebastião Marcos Luiz, nº 37, Cajuru, na Cidade de Curitiba/PR, portador da CI/RG nº 392.757-1/PR e do CPF/MF nº 110.334.449-87; **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**, sociedade empresária limitada, sediada na Rodovia BR-277 - Curitiba-Paranaguá, nº 2927, Jardim das Américas, na Cidade de Curitiba/PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.244.221/0001-16, (nesse ato representada pelo sócio-cotista **MARTIN KASMIRSKI** – já qualificado e identificado), e, **MARTIN KASMIRSKI ME**, empresa individual, sediada na Rua Sebastião Marcos Luiz, nº 37, Cajuru, na Cidade de Curitiba/PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.369.987/0001-03, (representada por **MARTIN KASMIRSKI** – já qualificado e identificado), os **EMITENTES** vinculam ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com Sede em Brasília, Capital Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência **CAMPINA GRANDE DO SUL-PR**, inscrita no CNPJ / MF sob nº 00.000.000/5825-49, em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, o **TERRENO RURAL** situado no lugar denominado **GRAMADINHO**, neste **Município de Bocaiuva do Sul/PR, de propriedade de TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS**

SEGUIE

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: PJTKG 5BWYZ N6ZSM LD7LD

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: PJSST QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

5.215

RUBRICA

80

FICHA

- 5.215 - 3 -

DE CONSTRUÇÃO LTDA - objeto da matrícula nº 5.215 (cinco mil e duzentos e quinze) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício; cujo crédito deferido destina-se ao financiamento da: **FORMAÇÃO DE LAVOURA DE EUCALIPTO** em área total de 26,30 hectares a ser realizada no aludido imóvel rural – no valor de **R\$143.481,61** e será utilizado na forma indicada na Cédula Rural (ora registrada); ficando estabelecido que, **nos casos de alienação, arrendamento, cessão, transferência ou qualquer forma de gravame dos bens constitutivos da garantia, em favor de terceiros, sem a prévia anuência do BANCO DO BRASIL S.A., ocorrerá o vencimento antecipado do crédito.** Consta na Cédula Rural ora registrada, que foi apresentada (com validade na data da mesma): **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União** emitida aos 16/01/2015. **Demais cláusulas e condições constantes da Cédula Rural Hipotecária ora registrada - (a qual é também registrada, nesta data, sob nº 815 no Livro 3 de Registro Auxiliar deste Ofício), da qual fica uma via arquivada neste Cartório.** Foram apresentados para o registro da Cédula e também arquivados nesta Serventia os seguintes documentos: **1)- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR nº 15629796147 / exercícios: 2010/2011/2012/2013/2014 - 2ª via – (em fotocópia) emitido pelo INCRA em 01/12/2014 / Código do Imóvel: 704.041.002.526-5 / mód. rural: 56,4062 ha / nº mód.rurais: 0,64 / mód. fiscal: 20,0000 ha / nº mód.fiscais: 1,8100 / fr.min.parc.: 2,0000 ha/ área total: 36,3000 ha - (com quitação do órgão receptor). 2)- Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural / Código de Controle da Certidão: 0359.1FA2.DA8B.EEAE emitida pelo Ministério da Fazenda / Secretaria da Receita Federal do Brasil aos 30/01/2015 (válida até 29/07/2015), para o imóvel – **NIRF:3.736.965-2.** 3)- Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União / Código de Controle: D8B6.9FFA.4740.D7C3 emitida pelo Ministério da Fazenda / Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional / Secretaria da Receita Federal do Brasil aos 16/01/2015 (válida até 15/07/2015), em nome e para o CNPJ da emitente **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.** 4)- Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa Estadual nº 012806480-01 emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda / Coordenação da Receita do Estado/PR (válida até 30/05/2015), em nome e para o CNPJ da emitente **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.** 5)- Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União / Código de Controle: AAC9.47E2.E788.3B55 emitida pelo Ministério da Fazenda / Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional / Secretaria da Receita Federal do Brasil aos 26/01/2015 (válida até 25/07/2015), em nome e para o CNPJ da emitente **MARTIN KASMIRSKI-ME.** 6)- Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa Estadual nº 012805924-47 emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda / Coordenação da Receita do Estado/PR (válida até 29/05/2015) em nome e para o CNPJ da emitente **MARTIN KASMIRSKI-ME.** 7)-Fotocópia da Sexta Alteração Contratual de **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (ME)** – emitente e proprietária do imóvel, datada de **24/06/2014** registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº **20144001004** em data de **09/07/2014**, e, Fotocópia de Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Paraná em nome e para o CNPJ dessa, aos **28/01/2015** constando a **data do último arquivamento: 09/07/2014.** 8)- Requerimento de Empresário / Nome da Empresa: **MARTIN KASMIRSKI-ME**, registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº **20126802599** em data de **10/10/2012**, e, Fotocópia de Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Paraná em nome e para o CNPJ dessa, aos **30/01/2015** constando a **data do último arquivamento: 10/10/2012** – documentos esses apresentados nesta Serventia com a Cédula ora registrada. Dou fé, Bocaiuva do Sul, 04 (quatro) de fevereiro do ano 2015 (dois mil e quinze). Eu, **Helcio Kronberg**, **ELIZABETE CAVALLARI CARRON**, Escrevente, o subscrevi. Custas: 2.156,00 VRÇ ou R\$ 360,05. (FUNREJUS: isento).**

AV-4-5.215. 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 Disponibilidade 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 5.215** (cinco mil e duzentos e quinze) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, nos termos do registro nº **R.2-5.215 - TEVE A INDISPONIBILIDADE DE SEUS BENS ESTABELECIDO** no seguinte processo - Protocolo: **202107.2814.01739235-IA-090** - Processo: **0017328892018160001.** Nome do Processo:

SEGUIE NO VERSO

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: PJTKG 5BWYZ N6ZSM LD7LD

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: PJSST QACKZ R75AW UGB7D

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:JXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D



- 5.215 - 3 - vº -

CONTINUAÇÃO

00173288920188160001. Nome do Processo: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**. Data de Cadastramento: 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*, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Sem Custas.

AV.5-5.215. 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 5.215** (cinco mil e duzentos e quinze) 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.4-5.215** referente a 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*, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Sem custas. FUNREJUS: Isento.

AV.6-5.215. PRENOTAÇÃO nº **19.006** do Livro 1-"X" / Protocolo, de 23/10/2024. **INDISPONIBILIDADE**. Procedo a presente averbação para constar que: Em Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens feita por esta Serventia, consta que: **TEXAS COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA (MARUMBY COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO) – (CNPJ 72.244.221/0001-16), proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 5.215 – (cinco mil duzentos e quinze), do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, nos termos do registro nº R.2-5.215 – TEVE A INDISPONIBILIDADE DE SEUS BENS APROVADA PROTOCOLO: 202410.2118.03655612-1A-890 - PROCESSO: 00210859120188160001 - TRIBUNAL – TJPR. Dou fé. Bocaiúva do Sul, 24 (vinte e quatro) de outubro do ano 2024 (dois mil e vinte e quatro). Eu, *Elizabete Cavallari Carron*, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente Substituta, o subscrevi. Sem Custas. SELO DIGITAL: SFR11.6EVR7.F1zkL-fbAac.F132q.**

PARA SIMPLIFICAR O PROCESSO
NÃO VALE COMO PAGAMENTO
VALOR: R\$ 15,40

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: PJTKG 5BWYZ N6ZSM LD7LD

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: PJS3T QACKZ R75AW UGB7D

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: PJXMG JGPZJ ZH7RC GNA9D

SEGUIE