



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4635 – 11/2025

Descrição: TERRENO RURAL COM ÁREA DE 49.283,30M²
SEM BENFEITORIAS LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE SÃO
MATEUS DO SUL/PR – MATRÍCULA Nº 17.299

Autos: 0002842-79.2019.8.16.0158



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





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	16
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	17
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	18
10	ENCERRAMENTO	19

ANEXOS:

- Relatório Fotográfico
- Croqui de Localização
- Imóvel X Cotações
- Pesquisa de Mercado
- Memorial de Cálculo
- Documentos do Imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel rural com área de 4,93 hectares sem benfeitorias, localizado no Município de São Mateus do Sul/PR. Matrícula nº 17.299.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 674.000,00

(Seiscentos e setenta e quatro mil reais)





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, e da Prefeitura Municipal de São Mateus do Sul.

2.3 Limitações e premissas futuras

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





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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Lote rural, com área de 4,928 hectares, localizado no lugar Potinga, município de São Mateus do Sul/PR.

Número da Matrícula: Nº 17.299 – OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO MATEUS DO SUL.

Número INCRA: 7080380681101

Localização: Latitude: 25°59'37.04"S/ Longitude: 50°30'43.66"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras - MRT 7 é composto por 34 municípios, o qual abrange os campos gerais do estado. Esta região é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, principalmente na porção central.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade na indústria alimentar e na fabricação de lácteos. Segundo dados extraídos de estudo do IPARDES (2017), as análises da atividade agropecuária deste Mercado de Terras mostram um certo equilíbrio da atividade pecuária em relação à atividade da agricultura, sendo mais notório em termos de valor bruto da produção.

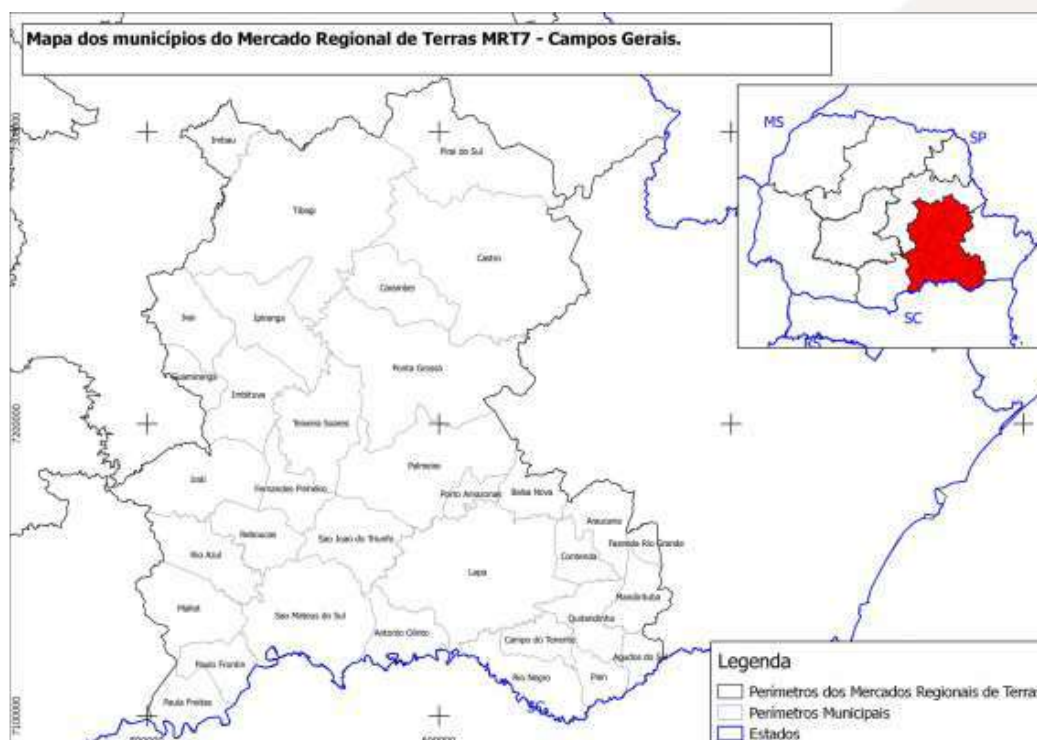
Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente a piscicultura.

A região está localizada no Segundo Planalto Paranaense, cobrindo uma área de aproximadamente um quinto da superfície estadual. A região é composta por alguns afloramentos rochosos.

De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Na parte oeste/norte há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo. Já na porção sudoeste há ocorrência de um pouco mais de áreas inaptas para a agricultura, motivada principalmente pelo relevo, devido à existência de áreas um pouco mais "dobradas" ocorrendo reflorestamentos.

A MRT 7 está situada nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista. Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência de diversos parques estaduais, importantes unidades de preservação abrangendo vários municípios da região. Um indicador ambiental desfavorável é gradativo aumento de agrotóxicos consumido, ficando a média da região pouco abaixo da média do estado.





4.2 Topografia

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.

2º Planalto

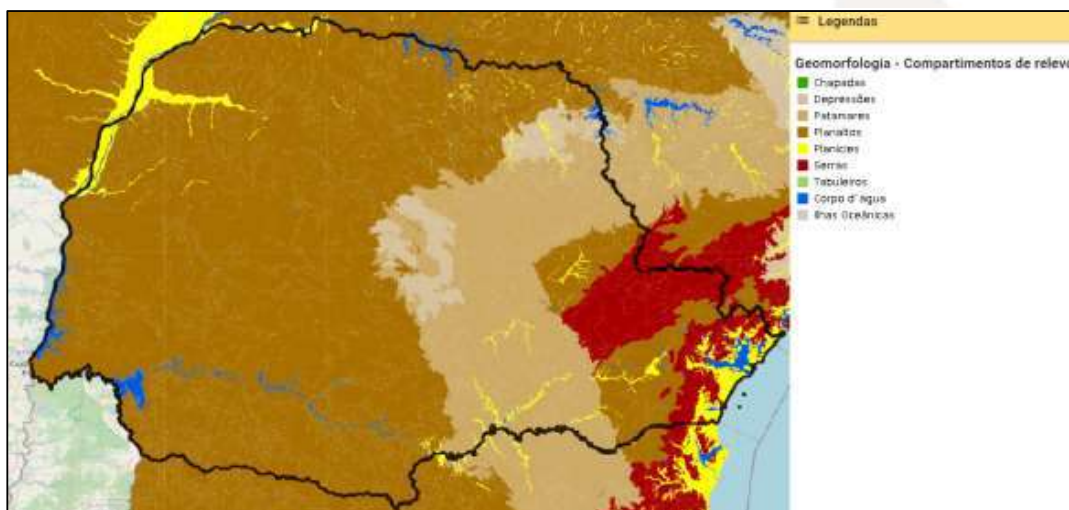
O planalto paleozóico, também chamado de segundo planalto do Paraná ou planalto dos Campos Gerais, desenvolve-se em terrenos da Era Paleozóica, sendo constituído principalmente por rochas sedimentares da Bacia do Paraná, com destaque para os





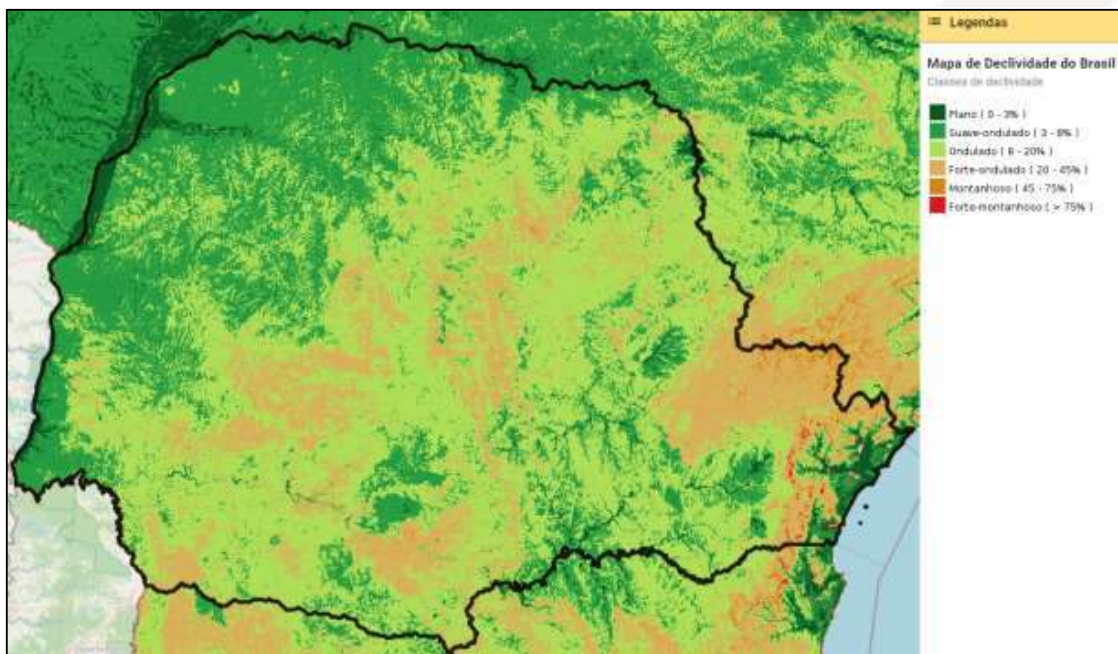
arenitos (Vila Velha e Furnas), folhelhos, betuminosos e o carvão mineral. É limitado, a leste, pela escarpa devoniana, a Serrinha, que cai para o planalto cristalino e, a oeste, pelo paredão da serra Geral, que sobe para o planalto basáltico.

O planalto paleozóico apresenta topografia suave e ligeira inclinação para oeste: em sua extremidade oriental alcança 1.200m de altura, e, na base da serra Geral, a oeste, registra apenas 500m. Forma uma faixa de terras de aproximadamente cem quilômetros de largura e descreve uma gigantesca meia-lua, cuja concavidade se volta para leste. Na transição do segundo para o terceiro planalto entre Guarapuava e Prudentópolis há vários desníveis que formam várias quedas d'água como o Salto São Francisco em Guarapuava



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





Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

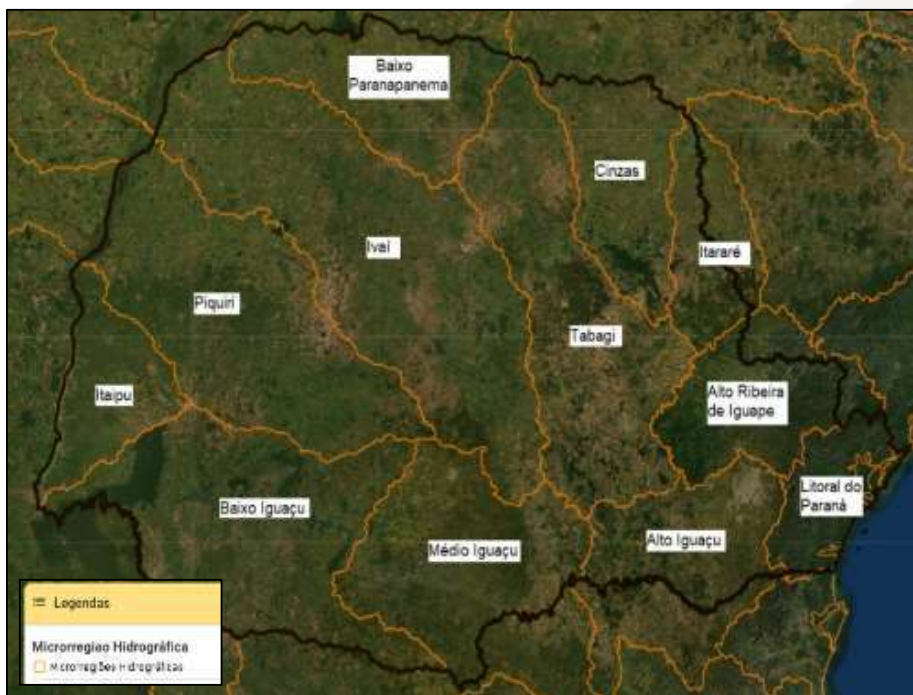
4.3 Hidrografia

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

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

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





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

RIO PARANÁ

A bacia do rio Paraná é uma das doze regiões hidrográficas do território brasileiro. A região abrange uma área de 879.860 km², distribuídos em sete unidades da federação: Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso do Sul, São Paulo, Paraná, Santa Catarina e o Distrito Federal. O Rio Paraná é o principal curso d'água da bacia, mas de grande importância também são seus afluentes e formadores como os rios Grande, Paranaíba, Tietê, Paranapanema, Iguaçu, dentre outros. As principais coberturas vegetais da região eram a Mata Atlântica, o Cerrado e a Mata de Araucárias, que foram fortemente desmatados ao longo da ocupação da região. A bacia do Paraná é a região mais industrializada e urbanizada do país. Nela reside quase um terço da população brasileira, destacando-se como principais aglomerados urbanos as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e de Curitiba.

Trata-se da bacia hidrográfica com a maior capacidade instalada de energia elétrica do país e também a de maior demanda. Destacam-se as usinas de Itaipu, Furnas, Porto Primavera, dentre outras. O Rio Paraná corre aproximadamente no eixo central da Bacia do Paraná, ampla bacia sedimentar com área de cerca de 1,5 milhões de km² e situada na porção centro-leste da América do Sul, abrangendo o nordeste da Argentina, o centro-sul





do Brasil, a porção leste do Paraguai e o norte do Uruguai. A Bacia do Paraná é fonte de diversos recursos minerais, sendo os principais o carvão e a água subterrânea, além de materiais para a construção civil, como o basalto. Seus afluentes mais importantes são os rios Piquiri e Ivaí.

Hidrovia Tietê-Paraná A Hidrovia Tietê - Paraná é uma via de navegação situada entre as regiões sul, sudeste e centro-oeste do Brasil, que permite a navegação e consequentemente o transporte de cargas e de passageiros ao longo dos rios Paraná e Tietê. Um sistema de eclusas viabiliza a passagem pelos desníveis das muitas represas existentes nos dois rios.

É uma via muito importante para o escoamento da produção agrícola dos Estados do Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Goiás e parte de Rondônia, Tocantins e Minas Gerais. A hidrovia movimentou 2 milhões de toneladas de carga no ano de 2001. Possui 12 terminais portuários, distribuídos em uma área de 76 milhões de hectares. A entrada em operação desta hidrovia impulsionou a implantação de 23 pólos industriais, 17 pólos turísticos e 12 pólos de distribuição. Gerou aproximadamente 4 mil empregos diretos.

A implantação e a manutenção da hidrovia e todas as ações que se referem à sua infra-estrutura, com exceção das do rio Tietê (que estão a cargo do Departamento Hidroviário do estado de São Paulo) estão a cargo da Administração das Hidrovias do Paraná-AHRANA (órgão da sociedade de economia mista federal vinculada ao Ministério dos Transportes, Companhia Docas do Estado de São Paulo - CODESP).

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.



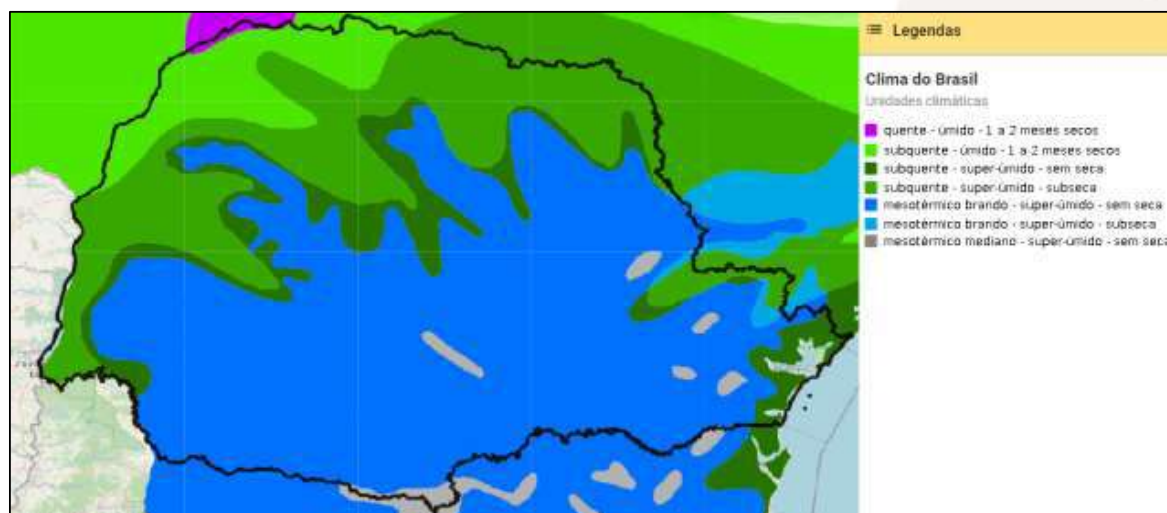


De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

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

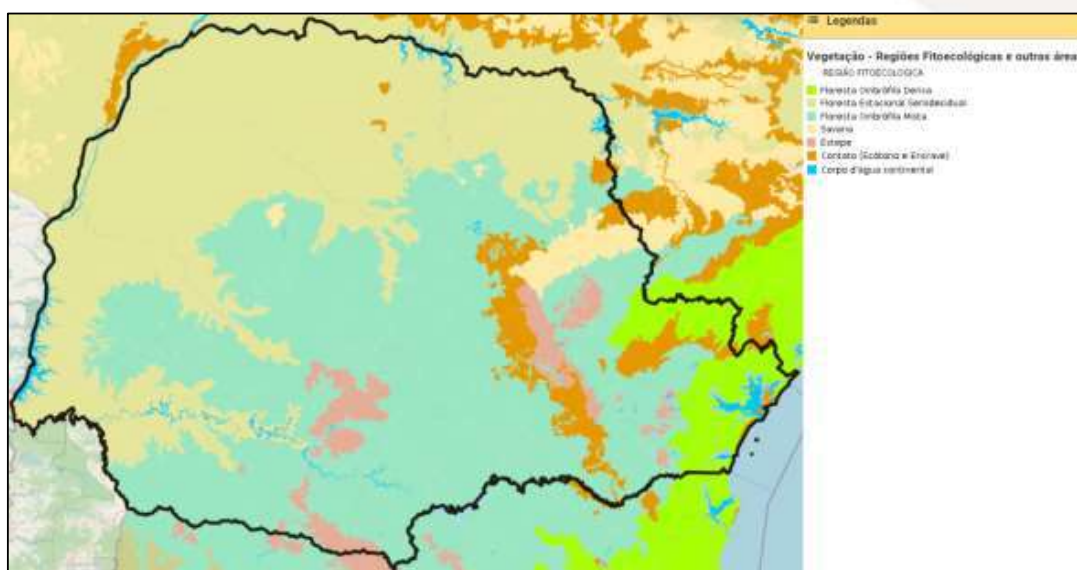
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou 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.

CAMPOS LIMPOS

Nos campos limpos predominam as gramíneas que geralmente refletem solos mais pobres. Apresentam-se entremeados com matas ciliares e capões isolados. Aparecem em vários pontos do Paraná, como nos Campos Gerais, Campos de Guarapuava, Campos de Palmas, Campos de Curitiba, Campos de Castro e outras áreas menores.



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).

5.2.2 Visto o imóvel confrontar com o rio Potinga, é necessário a destinação de uma área para Preservação Permanente (APP).

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:

“Um terreno rural, com a área de 49.283,30 m², ou seja, 02 (dois) alqueiras, 01 (um) litro e 278,30 m², sito no lugar POTINGA, deste município, com as seguintes confrontações e distâncias: ao norte, confronta por linha seca do ponto 02 ao ponto 03 com terras de Carmen Elizabeth de Oliveira por uma extensão de 1.328,00 metros; ao sul, confronta por linha seca do 0=PP ao ponto 01 com terras de Antônio Carlos Franco de Andrade, com uma extensa de 1.305,00 metros; a lesto, confronta por linha seca do ponto 01 ao ponto 02 com o terreno de Antônio Carlos Franco de Andrade, por uma distância de 37,75 metros; a oeste, confronta do ponto 03 ao 0-PP com o rio Potinga com uma distância de 39,28 metros. INCRA/CCIR sob nº 7080380681101 com 4,9 ha.”

6.2 Situação





Dizer se está ocupado, com finalidade para lavoura.

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/ruim
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular/ruim
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular/ruim
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Situação, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como 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 (1), para determinação do valor do imóvel Grau (3) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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





8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

- Área $\leq 500\text{Ha}$ -> Fator = 1,00
- $500\text{Ha} < \text{Área} \leq 1.500\text{Ha}$ -> Fator = 0,95
- $1.500\text{Ha} < \text{Área} \leq 2.500\text{Ha}$ -> Fator = 0,90
- $2.500\text{Ha} < \text{Área} \leq 5.000\text{Ha}$ -> Fator = 0,85
- Área $> 5.000\text{Ha}$ -> 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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 674.218,39 (Seiscentos e setenta e quatro mil, duzentos e dezoito reais e trinta e nove centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R\$ 674.000,00 (Seiscentos e setenta e quatro mil reais).





10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 25 de novembro de 2025

Helcio Kronberg





ANEXO

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:	Carlos Braz de Oliveira	Data da Vistoria:	-
Endereço:	-	Data do Laudo:	25/11/2025
Complemento:	-	Matrícula:	n°17.299
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	São Mateus do Sul	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área:	4,93 ha	Área:	- ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	0,31 ha	Módulo Fiscal:	- ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área:	- ha	Área:	4,93 ha < Matrícula
Construída:	- m²	Construída:	- m² < Matrícula
Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	0,31 ha < Matrícula

Características do Imóvel			
Topografia:	Plano	Cons. Do Solo:	Gleissolo Háplico
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	-
Textura:	Argilosa	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Lavoura	Profundidade:	Solos Rasos
Aproveitamento:	Bom	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.600mm/ano
Altitude:	762m		

Valor de Mercado
R\$ 674.218,39
(SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E DEZOITO REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS)

Comentários Gerais	

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



Memorial de Cálculo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel rural, situado no lugar Potinga no município de São Mateus do Sul/PR.	
Coordenadas	
Latitude: 25°59'37.04"S	
Longitude: 50°30'43.66"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
“Um terreno rural, com a área de 49.283,30 m², ou seja, 02 (dois) alqueires, 01 (um) litro e 278,30 m², sito no lugar POTINGA, deste município, com as seguintes confrontações e distâncias: ao norte, confronta por linha seca do ponto 02 ao ponto 03 com terras de Carmen Elizabeth de Oliveira por uma extensão de 1.328,00 metros; ao sul, confronta por linha seca de 0=PP ao ponto 01 com terras de Antonio Carlos Franco de Andrade, com uma extensa de 1.305,00 metros; a leste, confronta por linha seca do ponto 01 ao ponto 02 com o terreno de Antonio Carlos Franco de Andrade, por uma distância de 37,75 metros; a oeste, confronta do ponto 03 ao 0=PP com o rio Potinga com uma distância de 39,28 metros. INCRA/CCIR sob nº 7080380681101 com 4,9ha.”	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
Os solos desta classe encontram-se permanente ou periodicamente saturados por água, salvo se artificialmente drenados. A água permanece estagnada internamente ou a saturação é por fluxo lateral no solo. Caracterizam-se, assim, pela forte gleização, em decorrência do regime de umidade redutor, virtualmente livre de oxigênio dissolvido, em razão da saturação por água durante todo o ano, ou pelo menos por um longo período, associado à demanda de oxigênio pela atividade biológica. São definidos pelo SIBCS (Embrapa, 2006) como solos hidromórficos, constituídos por material mineral, que apresentam horizonte glei, que pode ser um horizonte subsuperficial (C, B ou E) ou superficial A. O horizonte superficial apresenta cores desde cinzentas até pretas, espessura normalmente entre 10 e 50 cm e teores médios a altos de carbono orgânico. O processo de gleização implica na manifestação de cores acinzentadas, azuladas ou esverdeadas, devido à redução e solubilização do ferro, permitindo a expressão das cores neutras dos minerais de argila, ou ainda a precipitação de compostos ferrosos. Podem apresentar horizonte sulfúrico, cálcico, propriedade solódica, sódica, caráter sálico, ou plintita em quantidade ou posição não diagnóstica para	



Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
	
1	2
	
3	4
	
5	6

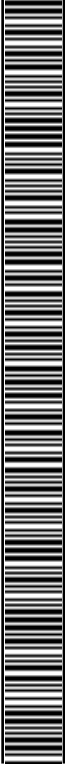


Memorial de Cálculo

Helcio KronbergLaudo 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: PJXML MBJDX 2BDZF KGMKB





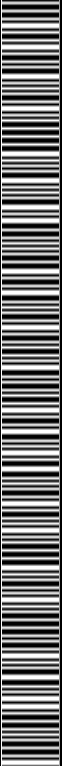
Memorial de Cálculo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras





Memorial de Cálculo

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

Avaliando													
Endereço:		-											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		São Mateus do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):		4,93		Área Construída:		-							
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		N/A							
Hidrografia:		Bom		Fonte:		N/A							
Topografia:		Plano		Informante:		N/A							
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		N/A							
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,51	10%		
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,93	100%		
IIe,s	3,50	71%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 67%				
IIIs	0,92	19%	IVe			VIIe							
Observações:													

Elemento Comparativo 1											
Endereço:	Região do Pontilhão										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,03		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Mariliane Imóveis							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://marilianeimoveis.com.br/imovel/3							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,61	20%
IIe	2,42	80%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,03	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 67%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 2												
Endereço:	Estiva											
Bairro:	Zona rural				Cidade:		São Mateus do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	121,00		Área Construída:		0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 3.699.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:		Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Salvielli Cordeiro Imobiliária							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato		https://salviellcordeiro.imobiliaria.vc/imo							
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	36,00	30%	
IIe			IIIe,s	25,00	21%	Vle			Áterreno(ha):	121,00	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 42%			
IIIs	20,00	17%	IVe	40,00	33%	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: PJJML MBJDX 2BDZF KGMKB



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 3												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			53,84		Área Construída:		0,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.225.000,00					
Hidrografia:			Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Plano		Informante:		Jake Imóveis					
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		https://jakeimoveis.com.br/detalhe/537/					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	30,00	56%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	53,84	100%	
IIe,s			IVs	10,00	19%	Vle,s			Índice Calculado: 34%			
IIIs	13,84	26%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 4											
Endereço:	Tesoura										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,43		Área Construída:	60,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 150.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Franco Imóveis							
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.francoimoveisconsultoria.co							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,09	21%
IIe	0,34	79%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,43	100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 66%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5												
Endereço:	Aliança Velha											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	São Mateus do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,63		Área Construída:	0,00								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 430.000,00								
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta								
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Salvielli Corretora								
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://salviellcorretora.com.br/terreno-								
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,73	20%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,63	100%	
IIe,s	2,90	80%	IVs			Vle,s			Índice Calculado:	62%		
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: PJJML MBJDX 2BDZF KGKMB



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:	Espigãozinho										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	1,03		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 125.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Plano		Informante:	Franco Imóveis							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.francoimoveisconsultoria.co							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,21 20%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	1,03 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 57%		
IIIs	0,82	80%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:	Tesoura										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,03		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Plano		Informante:	Franco Imóveis							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.francoimoveisconsultoria.co							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,61 20%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,03 100%	
IIe,s	1,21	40%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 59%		
IIIs	1,21	40%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8										
Endereço:	Tesoura									
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,50		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 150.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Diedrichs Imóveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://diedrichsimoveis.com.br/comprar						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,10 20%
IIe	0,40	80%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,50 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 67%	
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: PJJML MBJDX 2BDZF KGMKB



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg												Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3															
Elemento Comparativo 9																											
Endereço:																											
Bairro:				Zona rural								Cidade:				Reserva								UF:		PR	
Área de Terreno (ha):				6,66				Área Construída:				0,00															
Situação:				Boa				Preço Anunciado:				R\$ 400.000,00															
Hidrografia:				Normal				Fonte:				Oferta															
Topografia:				Plano				Informante:				Mariane Imóveis															
Benfeitorias				Nenhuma				Contato				https://marilaneimoveis.com.br/imovel/3															
Classes de Solo																											
I						IIIw(a)						IVe,s						VIIe,s									
IIIs						IIIe						Vw(a)						VIII		1,33		20%					
IIe						IIIe,s						Vle						Áterreno(ha):		6,66		100%					
IIe,s						IVs						Vle,s						Índice Calculado:		57%							
IIIs		5,33		80%		IVe						VIIe															
Observações:																											



Memorial de Cálculo

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

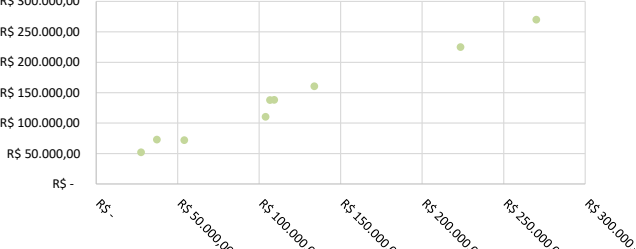
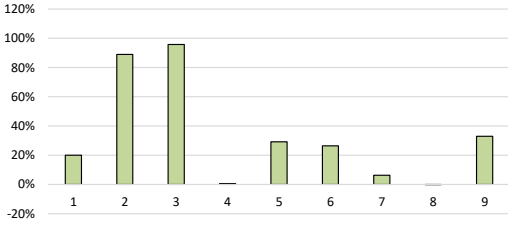
Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 450.000,00	3,03	R\$ 0,00	0,90	R\$ 133.884,30	1,000	1,000	1,139	1,053	1,001	1,000	1,20	R\$ 160.606,77
2	R\$ 3.699.000,00	121,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 27.513,22	1,000	0,947	1,139	1,111	1,577	1,000	1,89	R\$ 52.000,47
3	R\$ 2.225.000,00	53,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 37.193,54	1,000	1,000	1,000	1,000	1,957	1,000	1,96	R\$ 72.800,46
4	R\$ 150.000,00	0,43	R\$ 38.867,40	0,90	R\$ 223.564,19	1,000	0,947	1,000	1,053	1,009	1,000	1,01	R\$ 224.949,52
5	R\$ 430.000,00	3,63		R\$ 0,00	0,90	R\$ 106.611,57	1,000	1,000	1,139	1,053	1,078	1,000	1,29
6	R\$ 125.000,00	1,03	R\$ 0,00	0,90	R\$ 109.223,30	1,000	0,947	1,139	1,000	1,172	1,000	1,26	R\$ 138.116,22
7	R\$ 350.000,00	3,03	R\$ 0,00	0,90	R\$ 103.960,40	1,000	0,947	1,000	1,000	1,122	1,000	1,06	R\$ 110.519,52
8	R\$ 150.000,00	0,50	R\$ 0,00	0,90	R\$ 270.000,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	R\$ 269.878,30
9	R\$ 400.000,00	6,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 54.054,05	1,000	1,000	1,139	1,000	1,168	1,000	1,33	R\$ 71.859,22

Média	R\$ 118.444,95	Média	R\$ 137.613,46
Desvio	81936,55	Desvio	20494,98
Coef. de variação	0,69	Coef. de variação	0,15

Média Saneada	R\$ 136.758,29
Limite Inferior	R\$ 96.329,42
Limite Superior	R\$ 178.897,50
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	5

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 674.218,39
	4,93		R\$136.758,29		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	9
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 96.329,42
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 137.613,46
Limite Superior (p/ha):	R\$ 178.897,50
Média Saneada (p/ha):	R\$ 136.758,29
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	20494,98
Coefficiente de Variação:	0,149
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 16.782,78
Inferior (p/ha):	-13,89% R\$ 120.830,68
Superior (p/ha):	10,87% R\$ 154.396,24
Amplitude Total	24,76%



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: P-JXML MBJDX 2BDZF KGMKB



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	
	0,50 a 2,00a	1 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos
	10 Pontos
2	Itens Obrigatórios
	Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido
	Grau I

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
	24,76%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III



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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXML MBDX 2BDZF KGMKB



LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Rua 21 de Setembro, 478 - São Mateus do Sul - PR

Fone: (42) 3532-1426 / Fax: (42) 3532-1431

Of. Designado - Edison Carlos Schramm

Portaria nº 20/2005

REGISTRO GERAL

REGISTRO Nº 17.299

FICHA

1

RUBRICA

[Assinatura]

Prot. 42.317 de 10 de maio de 2007.

MATRÍCULA Nº 17.299.

IMÓVEL: Um terreno rural, com a área de 49.283,30 m², ou seja, 02 (dois) alqueires, 01 (um) litro e 278,30 m², sito no lugar POTINGA, deste município, com as seguintes confrontações e distâncias: ao norte, confronta por linha seca do ponto 02 ao ponto 03 com terras de Carmen Elizabeth de Oliveira por uma extensão de 1.328,00 metros; ao sul, confronta por linha seca de 0=PP ao ponto 01 com terras de Antonio Carlos Franco de Andrade, com uma extensão de 1.305,00 metros; a leste, confronta por linha seca do ponto 01 ao ponto 02 com o terreno de Antonio Carlos Franco de Andrade, por uma distância de 37,75 metros; a oeste, confronta do ponto 03 ao 0=PP com o rio Potinga com uma distância de 39,28 metros. INCRA/CCIR sob nº 7080380681101 com 4,9 ha.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 17.135, Livro 3-Q, deste Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do item 16.4.10 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Paraná, procede-se a ABERTURA DESTA MATRÍCULA.

PROPRIETÁRIO: HENRIQUE MATEUS ULBRICH e sua esposa MARIA DA LUZ GUIMARÃES ULBRICH, brasileiros, casados em 05/05/1945, pelo regime da Comunhão de Bens, ele contador, portador da CI-RG nº 79.219-5-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 005.401.299-68, ela professora, portadora da CI-RG sob nº 157.681-SSP/PR inscrita no CPF/MF sob nº 022.927.199-59, residentes e domiciliados à Rua Maurício Callet nº 143, aptº C, Bairro Água Verde, na cidade de Curitiba - PR. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Emolumentos: VRC 60,00 = R\$.6,30 + VRC 30,00 = R\$.3,15; CPC: R\$.4,90. São Mateus do Sul, 29 de maio de 2007. Oficial Substituta - Portaria 007/2007
[Assinatura] Isaura Cangussú Ribeiro Zimkovicz.

R-1-17.299. Prot. 42.317. 10/05/2007. TRANSMITENTES: HENRIQUE MATEUS ULBRICH e sua esposa MARIA DA LUZ GUIMARÃES ULBRICH, já qualificados. **ADQUIRENTE:** CARMEN ELIZABETHE DE OLIVEIRA, brasileira, casada com CARLOS BRAZ DE OLIVEIRA em 01/04/1978 pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, ela agricultora, portadora da CI-RG sob nº 4.074.614-SC e inscrita no CPF/MF sob nº 247.354.939-72, residente e domiciliada na localidade de Fartura do Potinga, neste município. **AQUISIÇÃO:** O imóvel constante da presente matrícula. **OBSERVAÇÃO:** Foi pago o ITBI no valor de R\$.1000,00 sobre a avaliação de R\$.50.000,00, (abrange outros imóveis), FUNREJUS foi recolhido no ato da escritura no valor de R\$.100,00, apresentado o INCRA/CCIR sob nº 7080380681101 com 4,9 ha, apresentado os cinco últimos comprovantes de pagamento do ITR - NIRF: 3.906.207-4 com 23,1 ha, Certidão Negativa de Débitos Ambientais sob nº 413082 com validade até 09/06/2007, todas anexadas à Escritura, conforme Portaria 017/2006 de 04/10/2006 expedida pela MM. Juíza de Direito desta Comarca, Dra. Inês Marchalek Zarpelon. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no dia 20 de maio de 2003, às folhas 071 do Livro 35 e Escritura Pública de Re-Ratificação lavrada em 03 de novembro de 2005, às folhas 179 do Livro 40, ambas do Ofício Distrital de Fluvioópolis, desta Comarca, no valor de R\$.50.000,00 (abrange outros imóveis). O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. São Mateus do Sul, 29 de maio de 2007. Emolumentos: 2.616,00/VRC - R\$.274,05 - CPC - R\$.4,90. Oficial Substituta - Portaria 007/2007
[Assinatura] Isaura Cangussú Ribeiro Zimkovicz.

R-2-17.299. Prot. 49.588.21/10/2009. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA: nº 40/01607-2. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, Agência da cidade Porto União SC, inscrito no CNPJ nº. 00.000.000/3055-45. **DEVEDOR:** CARLOS BRAZ DE

SEGUIE NO VERSO

17.299

MATRÍCULA 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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P362S MZUPV 5422X YQRHK

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3XML MBJDX 2BDZF KGMKB

CONTINUAÇÃO

OLIVEIRA, e sua esposa **CARMEN ELIZABETH DE OLIVEIRA**, brasileiros, casados, ele agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº. 143.515.101-10 e portador da CI-RG nº 861804-6-SSP/SC, ela do lar, portadora da CI/RG nº. 4074614 SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob nº. 247.354.939-72, residentes e domiciliados na localidade, Barra do Potinga, Fluiópolis, deste município. **EMISSION**: 16/10/2009. **VALOR**: R\$. 68.085,78. **VENCIMENTO**: 20/04/2010. **ENCARGOS FINANCEIROS**: Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros a taxa efetiva de 6,25% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, inclusive durante o período de carência, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. Referidos juros serão exigidos juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. **PRACA E FORMA DE PAGAMENTO**: O pagamento será efetuado na praça de emissão desta Cédula em uma (1) parcela vencível em 20/04/2010. **BEM VINCULADO**: Em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente Matrícula. **ANEXOS**: Contrato de Arrendamento. **OBSERVAÇÕES**: Cédula Registrada sob nº 6.738 Livro 3 do Registro anterior. Apresentado o INCRA 2003/2004/2005 sob nº. 708.038.068.110-1 com 4,9283 ha e a Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITR - NIRF: 3.906.208-2, com 4,9ha. **CONDIÇÕES**: São as que constam das demais cláusulas da referida cédula e que ficam fazendo parte integrante deste registro. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. São Mateus do Sul, 21 de outubro de 2009. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$.66,15. Escrevente - Portaria 014/2006 *Valkiria Schramm Nadolny* Valkiria Schramm Nadolny.

R-3-17.299. Prot. 53.968. 25/05/2011. De acordo com o Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 40/01607-2 (atual 15/93406-3), emitida em 16/10/2009 por CARLOS BRAZ DE OLIVEIRA, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, agência da cidade de Joinville SC, CNPJ nº. 00.000.000/4315-08, no valor de R\$ 68.085,78, com vencimento final em 20/04/2010, Registrada sob nº. 6.738 do Livro 3 deste Ofício em 21/10/2009 e R-2-17.299. Proceda-se este registro nos seguintes termos: **AJUSTE** - O saldo devedor do financiamento de R\$ 78.637,08, de principal e de acessórios - compreendidos os encargos financeiros, bem como outras despesas, posição em 02/05/2011; **ALTERAÇÃO PRAZO e FORMA DE PAGAMENTO**: O prazo de pagamento será no vencimento final em 02/05/2016; **VALOR**: R\$ 78.637,08, sendo R\$ 8.245,35 vencimento em 02/05/2011 e R\$ 70.391,73 em 6 parcelas no valor de R\$ 4.223,50 cada, vencíveis em 02/05/2012, em 02/05/2013, em 02/05/2014, em 02/05/2015 e em 02/05/2016 e o valor de R\$ 49.274,23 vencível em 02/05/2016, cada parcela será acrescida dos encargos financeiros, estabelecidos na cédula, obrigando a liquidar a última parcela em 02/05/2016. **OBSERVAÇÕES**: Ficando ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. São Mateus do Sul, 25 de maio de 2011. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$ 88,83. Escrevente - Portaria 014/2006 *Valkiria Schramm Nadolny* Valkiria Schramm Nadolny.

AV-04/17.299 - Prot. 70.658 - 16/06/2016: - Certifico e dou fé que, de conformidade com Aditivo de Rerratificação, à CRP nº 15/93406-3, datada de 16/10/2009, o financiador e o financiado têm justo e acordado efetuar o ajuste do saldo devedor do financiamento para R\$ 70.073,44, posição em 05/05/2016. Alterar o prazo do instrumento ora aditado fixado o seu novo vencimento em 02/05/2021, que será pago em cinco prestações anuais. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições. 063 VRC - R\$ 11,46. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 20 de junho de 2016. *Lediane Aparecida Pereira dos Santos* - Escrevente.

AV-05/17.299 - Prot. 79.957 - 23/01/2019: - Certifico e dou fé que, o imóvel constante da presente matrícula, é objeto de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Autos nº. 0003473-57.2018.8.16.0158 em trâmite na Vara Cível desta Cidade e Comarca, em que é exequente Adilson Orestes Ruckl, inscrito no CPF/MF sob nº. 733.066.149-04, e executado Carlos Braz Oliveira, inscrito no CPF/MF sob nº. 143.515.101-10, valor da causa R\$ 92.738,96, em 15/10/2018. Certidão de Admissão da Execução, arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus no valor de R\$ 185,48. C - 1.293,60 VRC - R\$ 249,66. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 06 de fevereiro de 2019. *Priscila Aparecida dos Santos Krichaki* - Escrevente.

R-06/17.299 - Prot. 81.043 - 15/05/2019: - **PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula**, em favor de Adilson Orestes Ruckl, de conformidade com Auto de Penhora, datado de 01/03/2019, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0003473-57.2018.8.16.0158.

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P362S MZUPV 5422X YQRHK

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3XML MBJDZ 2BDZF KGMKB

MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
17.299		02

CONTINUAÇÃO

57.2018.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível desta Cidade e Comarca, em que é executado Carlos Braz de Oliveira. Valor da causa: R\$ 92.738,96, ficando como depositário particular o próprio executado. Dou ciência da hipoteca em 1º grau, constante do R-02/17.299 e da averação premonitória, constante da AV-05/17.299. Funrejus no valor de R\$ 185,48. C - 1.293,60 VRC - R\$ 249,66. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 16 de maio de 2019. Priscila Aparecida dos Santos Krichaki - Escrevente.

R-07/17.299 - Prot. 86.279 - 14/09/2020: - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor da Superagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda., de conformidade com Termo de Penhora e Depósito, datado de 24/08/2020, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0001989-07.2018.8.16.0158, de Cumprimento de Sentença, oriundo da 1ª Vara Judicial, desta Cidade e Comarca, em que é executado Carlos Braz de Oliveira. Valor da dívida: R\$ 136.527,86, atualizada em 05/02/2019. Ficando como depositário particular o próprio executado. Dou ciência da hipoteca em 1º grau, constante do R-02/17.299, dos aditivos, constantes do R-03/17.299 e da AV-04/17.299, da averação premonitória, constante da AV-05/17.299, e da penhora, constante do R-06/17.299. Funrejus no valor de R\$ 207,81. C - 1.293,60 VRC - R\$ 249,66. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 29 de setembro de 2020. Priscila Aparecida dos Santos Krichaki - Escrevente.

AV-08/17.299 - Prot. 92.306 - 16/02/2022: - Certifico e dou fé que, nos termos do ofício nº 104/2022, extraído dos Autos nº 0003473-57.2018.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, por determinação emanada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. André Olivério Padilha, fica cancelada a averação premonitória, constante da AV-05/17.299. Selo Funarpen 1138V.ZXqPN.3xWsl-ldbl.4zxMX. C - 646,80 VRC - R\$ 159,11. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 03 de março de 2022. Priscila Aparecida dos Santos Krichaki - Escrevente.

AV-09/17.299 - Prot. 92.307 - 16/02/2022: - Certifico e dou fé que, nos termos do ofício nº 68/2022, extraído dos Autos nº 0003473-57.2018.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, por determinação emanada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. André Olivério Padilha, fica levantado o registro da penhora, constante do R-06/17.299. Selo Funarpen 1138V.ZXqPN.3xcsldJnZ.4zxMb. C - 646,80 VRC - R\$ 159,11. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 03 de março de 2022. Priscila Aparecida dos Santos Krichaki - Escrevente.

AV-10/17.299 - Prot. 92.309 - 16/02/2022: - Certifico e dou fé que, nos termos do ofício nº 65/2022, extraído dos Autos nº 0001989-07.2018.8.16.0158, de Cumprimento de Sentença, oriundo da 1ª Vara Judicial, desta Cidade e Comarca, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, por determinação emanada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. André Olivério Padilha, fica levantado o registro da penhora, constante do R-07/17.299. Selo Funarpen 1138V.ZXqPN.3xMsl-ldqPW.4zxMt. C - 646,80 VRC - R\$ 159,11. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 03 de março de 2022. Priscila Aparecida dos Santos Krichaki - Escrevente.

R-11/17.299 - Prot. 93.267 - 26/05/2022: - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor do Banco do Brasil S/A, em conformidade com Auto de Penhora, datado de 28/10/2021, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 000281-14.2021.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, em que é executado Carlos Braz de Oliveira. Valor da causa: R\$ 64.909,97. Ficando como depositária pública Matilde Olicheski Polak. Dou ciência da hipoteca em 1º grau, constante do R-02/17.299 e dos aditivos, constantes do R-03/17.299 e da AV-04/17.299. Funrejus no valor de R\$ 129,82. Selo Funarpen 1138V.hdqPY.OJnsl-8RoVM.lr24s. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,22. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 22 de junho de 2022. Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

R-12/17.299 - Prot. 93.828 - 12/07/2022: - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, em conformidade com Auto de Penhora, datado de 07/10/2019, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 00002842-79.2019.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, em que é executado Carlos Braz de Oliveira. Valor da causa: R\$ 327.952,39. Ficando como depositária pública Matilde Olicheski Polak. Funrejus no valor de R\$ 655,90. Selo Funarpen 1138V.VCqPn.fKGsl-dEKyx.ejD5Y. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,22. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 09 de agosto de 2022. Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

Custas	Comarca de São Mateus do Sul – PR	FUNARPEN
Caridão R\$24,24	REGISTRO DE IMÓVEIS	
Buscas R\$8,14	Certidão Positiva de Ônus Reais referente ao	
Funrejus R\$10,60	R-02, AV-03, AV-04, R-11, R-12/17.299	
Selo R\$5,95	Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais	
ISS R\$1,70	Reipersecutórias	
Fundep R\$2,12		
TOTAL R\$62,75	São Mateus do Sul, 12 de agosto de 2022	
	Marcela Batista Fernandes	
	ESCREVENTE	
		SELO DIGITAL
		1138V.VCqPn.fKbs
		I-dE3qb.ejD5T
		https://selo.funarpen.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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P362S MZUPV 5422X YQRHK

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P3XML MBJDZ 2BDZF KGMKB

EM BRANCO

EM BRANCO

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: PJ62S MZUPV 5422X YQRHK

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: PJXML MBJDX 2BDZF KGMKB