

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4624 – 11/2025

Descrição: LOTE RURAL N 12/13/14/A-B DO 24º
PERÍMETRO DA FAZENDA BRITÂNIA COM ÁREA DE
29,50HA E BENFEITORIAS – MATRÍCULA Nº 49.854 –
MARECHAL CÂNDIDO RONDON/PR

Autos: 0007010-10.2015.8.16.0112



5 de nov. de 2025 08:34:55
Linha São Carlos
Bom Jardim
Marechal Cândido Rondon
Paraná

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	14
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	16
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	18
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	20
10	ENCERRAMENTO	21

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: Lote rural nº 12/13/14/A-B com área de 26,50ha e benfeitorias. Localizado no Município e comarca de Marechal Cândido Rondon/PR. Matrícula nº 49.854.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.616.000,00

(Cinco milhões, seiscentos e dezesseis 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.

Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o valor de comercialização.

Benfeitorias Não Reprodutivas: Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos próprios, mas são consideradas como necessárias para o êxito das explorações, como: casas, galpões, estábulos, cercas, drenagens e açudes.

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon.

O avaliador esteve no local para verificar as condições do bem e realizar o registro fotográfico. No momento da diligência não havia ninguém responsável no local.





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 com benfeitoria não reprodutiva.

3.2 Descrição Técnica

Lote nº 12/13/14/A-B do 24º Perímetro da Fazenda Britânia com área de 294.950,00m² ou 29,50 hectares, localizado no município e comarca de Marechal Cândido Rondon.

Número da Matrícula: Nº 49.854 – OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON





Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4114609-
9896F23B3928494BB8EAC9E04656141B

Número INCRA: 721.115.063.541-8

Localização: Latitude: 24°31'52.30"S / Longitude: 54°15'43.46"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras – MRT 2 é composto por 88 municípios, o qual abrange as regiões oeste e sudoeste do estado, é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, principalmente na porção oeste.

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

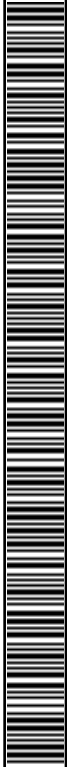
Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente a piscicultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto.

De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Na porção oeste 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”. A região é composta por 3 tipos de solos, dentre eles Latossolo Vermelho, Nitossolo Vermelho e Neossolo Regolítico.

O MRT 2 está situado 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 do Parque Nacional do Iguaçu, importante unidade de conservação abrangendo vários municípios da região. Um indicador ambiental desfavorável é a grande quantidade de agrotóxicos consumida, ficando a média da região acima da média do estado.

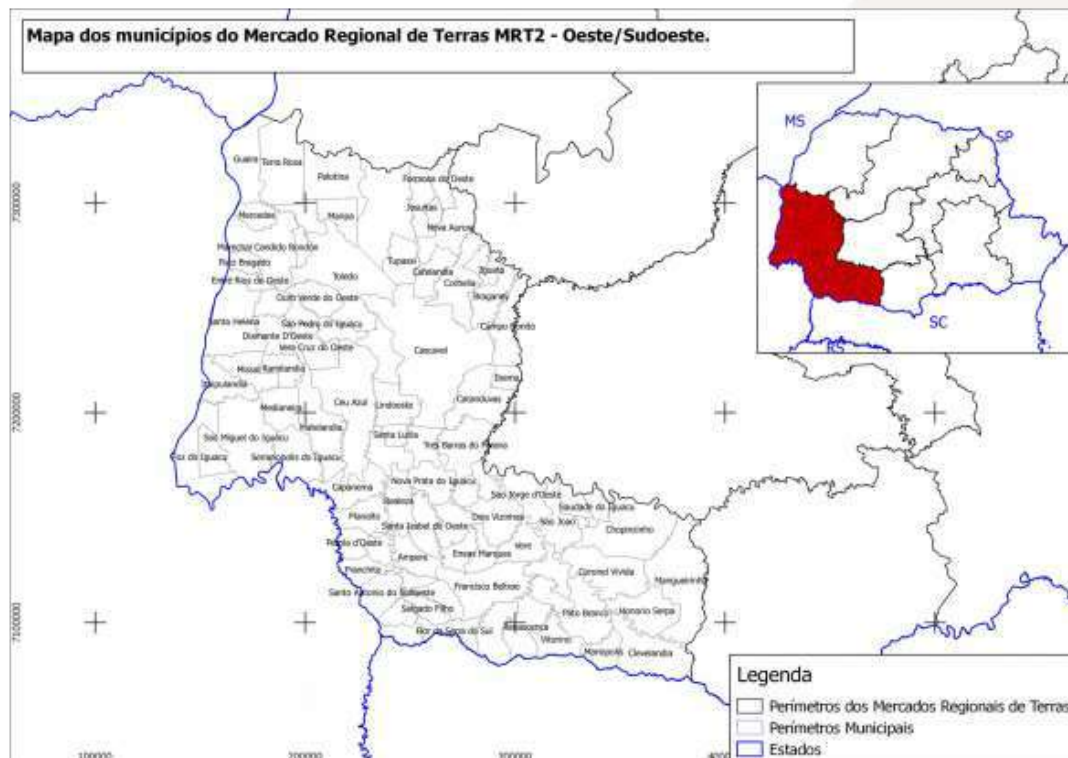
Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de





grandes usinas hidrelétricas como o Salto de Caxias e o Salto de Osório e também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas nos rios Chopim e Vitorino.

Por fim, podemos afirmar que o sólido desenvolvimento vivenciado por este Mercado Regional está alicerçado, entre outros fatores, na qualidade do solo e no sistema de produção estruturado com base nas cooperativas agropecuárias.



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.

3º Planalto

Situado a oeste da Escarpa da Esperança, denominado Planalto de Guarapuava, ocupa 2/3 da área do Estado. A altitude na Serra da Esperança chega a atingir 1250m, enquanto no vale do Rio Paraná, possui altitudes de apenas 100 metros.

É região onde se localizam os solos mais férteis do Estado do Paraná. O Terceiro Planalto é subdividido em 5 blocos:

Planalto de Cambará e São Jerônimo da Serra: Ocupa a parte nordeste do Estado do Paraná, entre os rios Tibagi, Paranapanema e Itararé. Suas altitudes variam entre 1.150 metros, na escarpa da Esperança, e 300 metros, no rio Paranapanema.

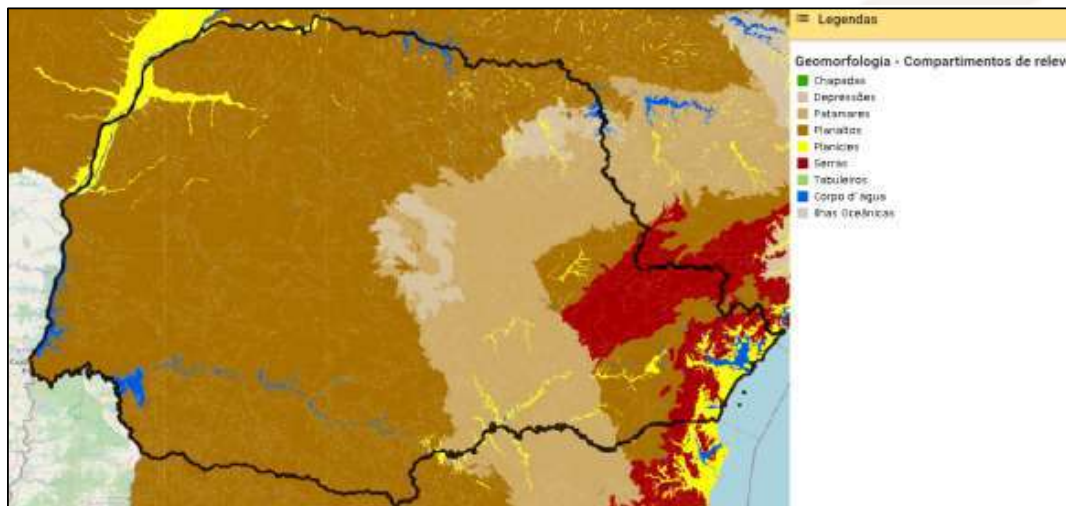
Planalto de Apucarana: Situa-se entre os rios Tibagi, Paranapanema, Ivaí e Paraná. Atinge altitudes de 1.125 metros na escarpa (serras do Cadeado e Bufadeira), declinando pra 290 metros ao atingir o rio Paranapanema. O mesmo acontece na direção oeste, quando atinge altitudes de 235 metros no rio Paraná.

Planalto de Campo Mourão: Compreende as terras localizadas entre os rios Ivaí, Piquiri e Paraná. Atinge altitudes de 1150 metros na escarpa da Esperança, declinando para 225 metros no rio Paraná.

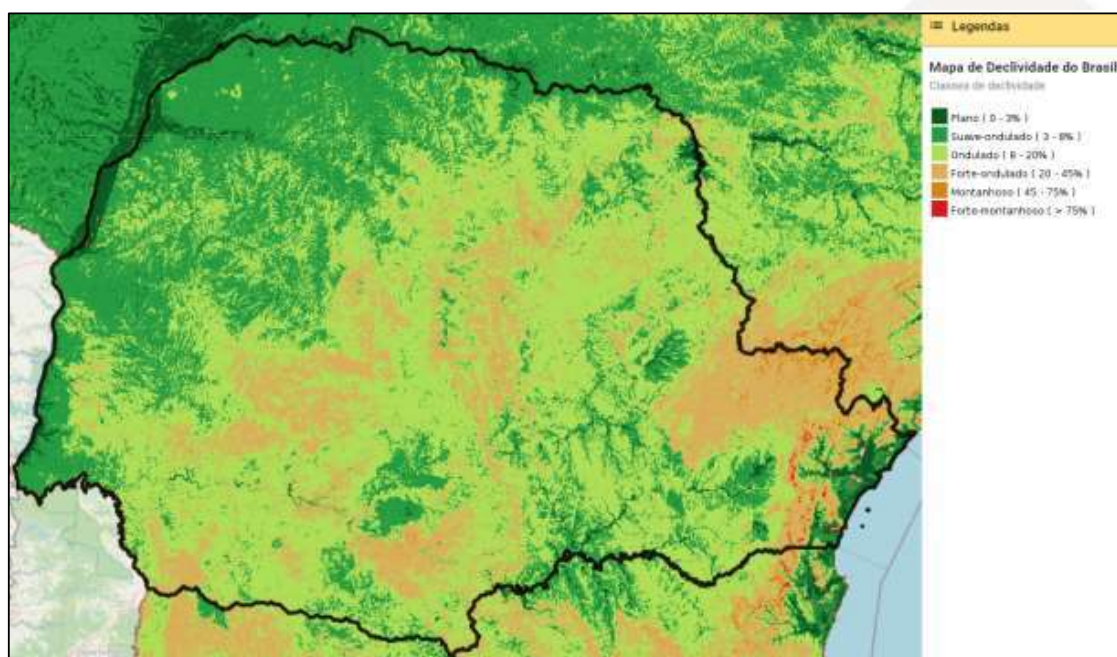
Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

Planalto de Palmas: Este planalto compreende as terras que ficam na parte norte do divisor de águas entre os rios Iguaçu e Uruguai. Suas altitudes chegam a 1150 metros, diminuindo até 300 metros à medida que se aproximam do vale do rio Iguaçu. As principais cidades situadas sobre o Terceiro Planalto são: Londrina, Maringá, Foz do Iguaçu, Cascavel, Campo Mourão, Pato Branco, Paranavaí, União da Vitória, Guarapuava e Umuarama.





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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

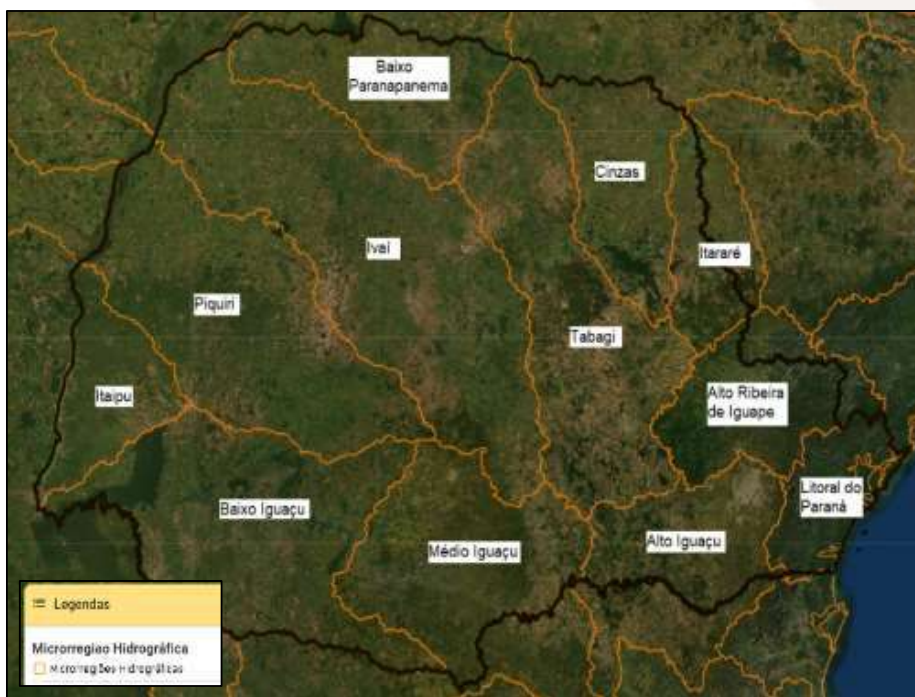
O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.





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 Iguaçu 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.

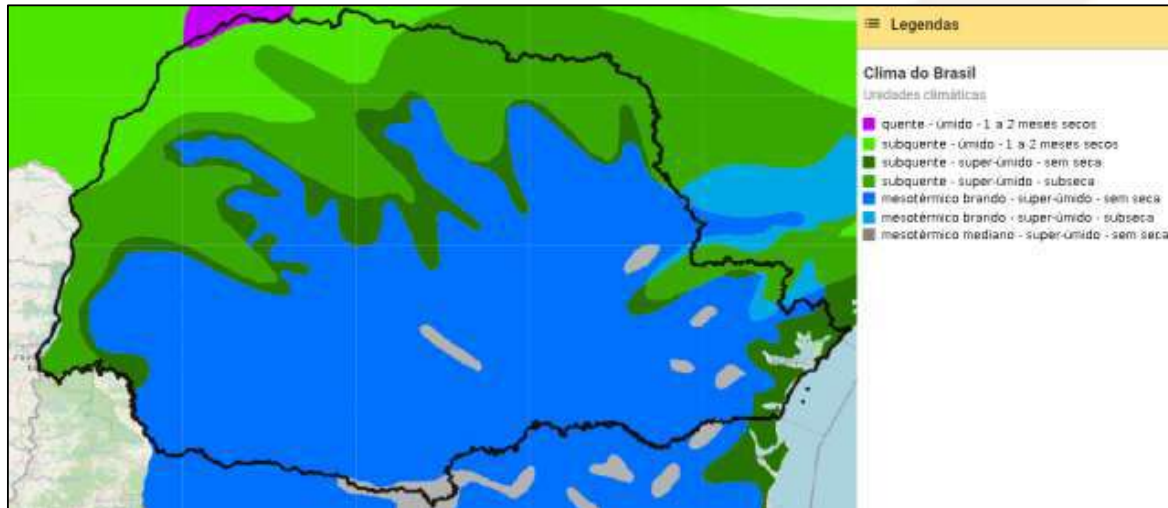
De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

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.

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.

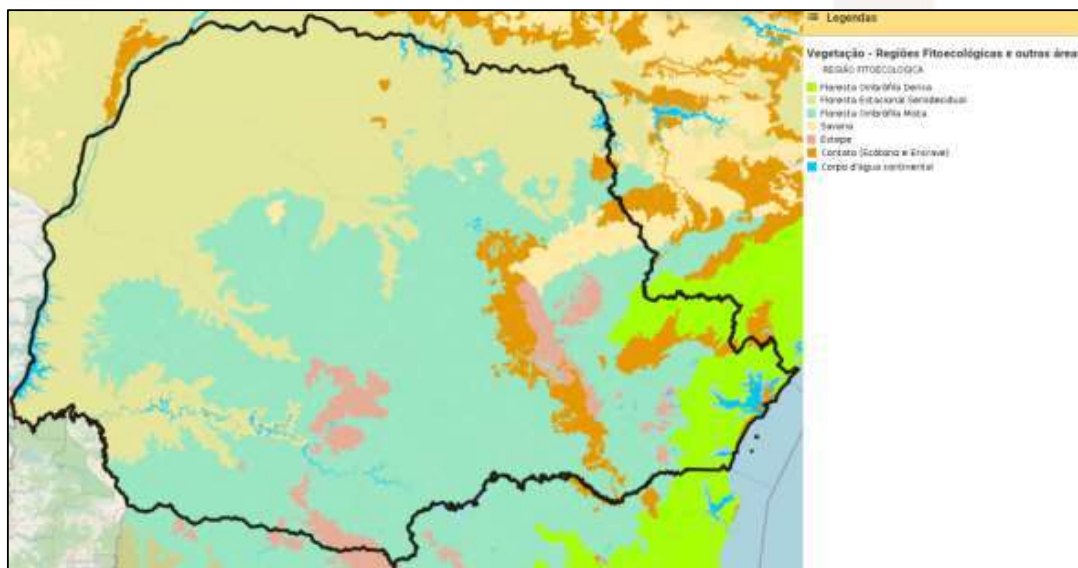
A Mata Atlântica possui muitas espécies de madeira como cedro, ipê, figueira, peroba, além de outros vegetais como palmito, embaúba, aleluia, epífitas, lianas e musgos. Ao





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.



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).



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:

“Lote Rural nº 12/13/14/A-B (doze/treze/quatorze/A-B), (formado pela parte Sudeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B), do 24º Perímetro, da Fazenda Britânia, situado neste Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 294.950,00m² (duzentos e noventa e quatro mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias. Com as seguintes medidas, limites e confrontações: “Marco M.1-M.2, na direção NE, numa distância de 433,35 metros, com azimute de 41°20'24”, Marco Inicial; Marco M.2-M.3, na direção SE, numa distância de 1.123,13 metros, com azimute de 140°37'00*; Marco M.3-M.4, a direção SO, Sanga do Mico; Marco M.4-M.1, na direção NO, numa distância de 1.098,07 metros, com azimute de 3030°17'00”, Marco Final. Confrontações: Nordeste: Com o Lote Rural nº 15; Sudeste: Com a Sanga do Mico; Sudoeste: Com a Parte Sudoeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B e com o Lote Rural nº 12; Noroeste: Com a Parte Noroeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B. INCRA: sob nº 721.115.063.541-8; área total: 58,99 ha; mód. rural: 10,0154; nº de mód. rurais: 5,84; mód. fiscal: 18; nº de mód. fiscais: 3,2772; F.M.P.: 2. Número do Imóvel na Receita Federal: 5.725.810-4. CAR: sob nº PR-4114609-9896.F23B.494B.B8EA.C9E0.4656.141B.”





6.2 Situação

Segundo informações da vizinhança, o imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.4 Benfeitorias

6.4.1 Benfeitorias Não Reprodutivas

Casa sede em alvenaria, com área aproximada de 95,00m² em estado de conservação regular. Anexo a residência há uma garagem.

Galpão em madeira em péssimo estado de conservação, assim como o galpão em alvenaria, ambos sem valor comercial.

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 subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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





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

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

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

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

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 (1) 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 $\leq$ 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.

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

$$VTI = VTN + VBNR$$

VTI = Valor Total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 5.615.784,75 (Cinco milhões, seiscentos e quinze mil, setecentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos)

9.1.1 Valor de mercado da terra nua

R\$ 5.517.165,02 (Cinco milhões, quinhentos e dezessete mil, cento e sessenta e cinco reais e dois centavos).

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 98.619,73 (Noventa e oito mil, seiscentos e dezenove reais e setenta e três centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R\$ 5.616.000,00 (Cinco milhões, seiscentos e dezesseis mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 18 de novembro de 2025

Helcio Kronberg





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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLFK XPSA5 9ZL26 7SYBY





Memorial de Cálculo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Oswaldo Cerny	Data da Vistoria:	05/11/2025
Endereço:	Próximo a PR-467	Data do Laudo:	18/11/2025
Complemento:	-	Matrícula:	nº49.854
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Marechal Cândido Rondon	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 29,50 ha	Área: - ha	Área: 29,50 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 1,64 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,64 ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 29,50 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,64 ha	< Matrícula

Características do Imóvel			
Topografia:	Plano	Cons. Do Solo:	Latossolo
Drenagem:	Normal	Estradas Internas:	-
Textura:	Arenoso a argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Lavoura	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	Alto	Pedregosidade:	Moderada
Pot. Produtivo:	Moderado a alto	Erosão:	Propensão baixa a moderada
Benfeitorias:	Casa residencial e galpões	Precipitação:	1.700mm/ano
Altitude:	265m		

Valor de Mercado	
R\$ 5.517.165,02	
(CINCO MILHÕES, QUINHENTOS E DEZESSETE MIL, CENTO E SESENTA E CINCO REAIS E DOIS 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: PJLFLK XPSA5 9ZL26 7SYBY



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, localizado no município de Marechal Cândido Rondon, próximo da BR-467.	
Coordenadas Latitude: 24°31'52.30"S Longitude: 54°15'43.46"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
"Lote Rural nº 12/13/14/A-B (doze/treze/quatorze/A-B), (formado pela parte Sudeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B), do 24º Perímetro, da Fazenda Britânia, situado neste Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 294.950,00m² (duzentos e noventa e quatro mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias. Com as seguintes medidas, limites e confrontações: "Marco M.1-M.2, na direção NE, numa distância de 433,35 metros, com azimute de 41°20'24", Marco Inicial; Marco M.2-M.3, na direção SE, numa distância de 1.123,13 metros, com azimute de 140°37'00"; Marco M.3-M.4, a direção SO, Sanga do Mico; Marco M.4-M.1, na direção NO, numa distância de 1.098,07 metros, com azimute de 303°17'00", Marco Final. Confrontações: Nordeste: Com o Lote Rural nº 15; Sudeste: Com a Sanga do Mico; Sudoeste: Com a Parte Sudoeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B e com o Lote Rural nº 12; Noroeste: Com a Parte Noroeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B. INCRA: sob nº 721.115.063.541-8; área total: 58,99 ha; mód. rural: 10,0154; nº de mód. rurais: 5,84; mód. fiscal: 18; nº de mód. fiscais: 3,2772; F.M.P.: 2. Número do Imóvel na Receita Federal: 5.725.810-4. CAR: sob nº PR-4114609-9896.F23B.494B.B8EA.C9E0.4656.141B."	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). É a principal classe de solo encontrada no Paraná, sendo distribuído em 31% do território estadual. A Planície Litorânea e as áreas mais declivosas do estado apresentam a menor ocorrência dessa classe de solo. Suas características, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.	



Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
 5 de nov. de 2025 08:40:00 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:39:57 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
1	2
 5 de nov. de 2025 08:39:54 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:38:45 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
3	4
 5 de nov. de 2025 08:38:38 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:38:19 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLJK XPSA5 9ZL26 7SYBY



Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
 5 de nov. de 2025 08:36:48 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:37:52 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
7	8
 5 de nov. de 2025 08:37:48 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:36:31 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
9	10
 5 de nov. de 2025 08:36:23 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:36:07 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
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: PJLFX XPSA5 9ZL26 7SYBY



Memorial de Cálculo

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

Relatório Fotográfico	
 5 de nov. de 2025 08:36:01 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:35:00 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
13	14
 5 de nov. de 2025 08:34:55 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:34:17 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
15	16
 5 de nov. de 2025 08:34:20 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná	 5 de nov. de 2025 08:34:09 Linha São Carlos Bom Jardim Marechal Cândido Rondon Paraná
17	18

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLKF XPSA5 9ZL26 7SYBY



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



19



20



21



22

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.ius.br/projudi/> - Identificador: PJLJK XP5A5 9ZL26 7S7BYB





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:		Próximo a PR-467										
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Marechal Cândido Rondon			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		29,50		Área Construída:		-						
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		N/A						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		N/A						
Topografia:		Plano		Informante:		N/A						
Benfeitorias		Casa Sede		Contato		N/A						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,37	5%	
IIe			IIIe,s	3,13	11%	Vle			Áterreno(ha):	29,50	100%	
IIe,s	20,00	68%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 68%			
IIIs	5,00	17%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 1												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Quatro Pontes			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		2,00		Área Construída:		0,00						
Situação:		Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 690.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imobiliária Giaretta						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imobiliariagiaretta.com.br/ir						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40	18%	
IIe	1,80	82%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,20	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculo:			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 2												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Ouro Verde do Oeste			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		2,01		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 250.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imobiliária Giaretta						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imobiliariagiaretta.com.br/ir						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe	1,17	56%	Vw(a)			VIII	0,40	19%	
IIe	0,53	25%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,10	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado:	56%		
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3													
Endereço:													
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Dois Irmãos				UF:	PR
Área de Terreno (ha):		2,45		Área Construída:		0,00							
Situação:		Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 750.000,00							
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta							
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imobiliária Giaretta							
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imobiliariagiaretta.com.br/							
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,49	20%		
IIe	1,50	61%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,45	100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 64%				
IIIs	0,46	19%	IVe			VIIe							
Observações:													

Elemento Comparativo 4											
Endereço:	Distrito de Porto Mendes										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Marechal Cândido Rondon				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	5,66		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.670.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Plano		Informante:	ImóvelWeb							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,13	20%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	5,66	100%
IIe,s	4,53	80%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 62%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Marechal Cândido Rondon			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		26,62		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.750.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Farol Imóveis						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://farolimoveismarechal.com/imoveis						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,32	20%	
IIe			IIIe,s	15,00	56%	Vle			Áterreno(ha):	26,62	100%	
IIe,s			IVs	6,30	24%	Vle,s			Índice Calculado:		46%	
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Marechal Cândido Rondon			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		6,29		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.500.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Plano		Informante:		Farol Imóveis						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://farolmoveismarechal.com/imoveis						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,26	20%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	6,29	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculo: 57%			
IIIs	5,03	80%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 7												
Endereço:												
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Quatro Pontes			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		2,00		Área Construída:		0,00						
Situação:		Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 1.700.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imóvel Web						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40	10%	
IIe	1,80	45%	IIIe,s	1,80	45%	VIe			Áterreno(ha):	4,00	100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculo:		63%	
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 8												
Endereço:		Distrito de Iguaporã										
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Marechal Candido Rondon			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		14,50		Área Construída:		80,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.500.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imobiliária do Serginho						
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.imobiliariadoserginho.com.br						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,90	20%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	14,50	100%	
IIe,s			IVs	6,00	41%	Vle,s			Índice Cálculo: 50%			
IIIs	5,60	39%	IVe			VIIe						
Observações:												





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9												
Endereço:		Distrito de Margarida										
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Marechal Candido Rondon			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		4,84		Área Construída:		160,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00						
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Chaves na mão						
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,42	50%	
IIe	2,42	50%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,84	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculo: 47%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 10												
Endereço:		Distrito de Margarida										
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Marechal Candido Rondon			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		21,54		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.050.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Chaves Na Mão						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		ara-a-venda-pr-marechal-candido-rondon-						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,02	33%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	21,54	100%	
IIe,s	6,00	28%	IVs	4,84	22%	Vle,s			Índice Cálculo: 48%			
IIIs	3,68	17%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 11												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Santa Helena			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		4,10		Área Construída:		0,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 352.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Magrão Imóveis						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		r/detalhes_imovel/284-area-rural-de-4100						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,10	76%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,10	100%	
IIe,s	1,00	24%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 28%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg												Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3																			
Elemento Comparativo 12																															
Endereço:				Distrito de Porto Mendes																											
Bairro:				Zona Rural								Cidade:				Marechal Candido Rondon								UF:		PR					
Área de Terreno (ha):				10,23				Área Construída:				0,00																			
Situação:				Desfavorável				Preço Anunciado:				R\$ 999.999,00																			
Hidrografia:				Muito bom				Fonte:				Oferta																			
Topografia:				Suave Ondulado				Informante:				ImovelWeb																			
Benfeitorias				Nenhuma				Contato				marechal-2963589120.html?n_src=Listado																			
Classes de Solo																															
I						IIIw(a)		4,00		39%		IVe,s						VIIe,s													
IIIs						IIIe						Vw(a)						VIII		2,04		20%									
IIe						IIIe,s						Vle						Áterreno(ha):		10,23		100%									
IIe,s						IVs		2,19		21%		Vle,s						Índice Cálculo:		48%											
IIIs						IVe		2,00		20%		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: PJLFK XPSA5 9ZL 26 7SYBY





Memorial de Cálculo

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

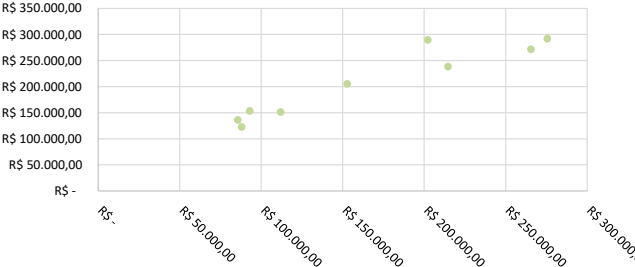
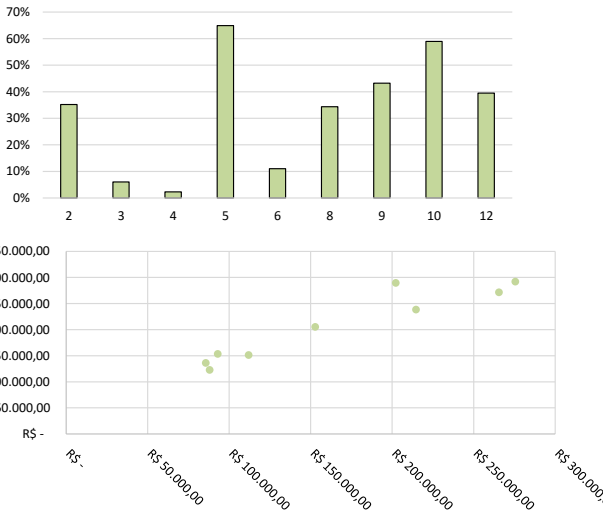
Homogeneização de Dados												
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 250.000,00	2,01	R\$ 0,00	0,90	R\$ 111.940,30	1,000	1,056	1,000	1,053	1,217	1,35	R\$ 151.307,04
3	R\$ 750.000,00	2,45	R\$ 0,00	0,90	R\$ 275.510,20	1,000	0,950	1,000	1,053	1,061	1,06	R\$ 292.180,33
4	R\$ 1.670.000,00	5,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 265.547,70	1,000	1,056	0,878	1,000	1,104	1,02	R\$ 271.736,78
5	R\$ 2.750.000,00	26,62	R\$ 0,00	0,90	R\$ 92.975,21	1,000	1,056	1,000	1,053	1,484	1,65	R\$ 153.297,72
6	R\$ 1.500.000,00	6,29	R\$ 0,00	0,90	R\$ 214.626,39	1,000	1,056	0,878	1,000	1,198	1,11	R\$ 238.279,86
8	R\$ 2.500.000,00	14,50	R\$ 34.549,76	0,90	R\$ 152.789,67	1,000	1,056	0,878	1,053	1,377	1,34	R\$ 205.332,37
9	R\$ 1.200.000,00	4,84	R\$ 101.377,28	0,90	R\$ 202.194,78	1,000	1,056	0,878	1,053	1,468	1,43	R\$ 289.560,41
10	R\$ 2.050.000,00	21,54	R\$ 0,00	0,90	R\$ 85.654,60	1,000	1,056	1,000	1,053	1,431	1,59	R\$ 136.148,61
12	R\$ 999.999,00	10,23	R\$ 0,00	0,90	R\$ 87.976,45	1,000	1,188	0,777	1,053	1,436	1,39	R\$ 122.720,51

Média	R\$ 165.468,37	Média	R\$ 206.729,29
Desvio	76278,21	Desvio	42330,13
Coef. de variação	0,46	Coef. de variação	0,20

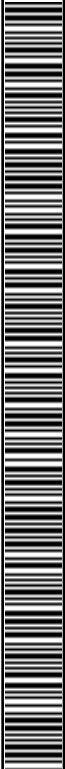
Média Saneada	R\$ 187.054,25
Limite Inferior	R\$ 144.710,50
Limite Superior	R\$ 268.748,08
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	5

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 5.517.165,02
	29,50		R\$187.054,25		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	9
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 144.710,50
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 206.729,29
Limite Superior (p/ha):	R\$ 268.748,08
Média Saneada (p/ha):	R\$ 187.054,25
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	42330,13
Coefficiente de Variação:	0,205
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 34.662,99
Inferior (p/ha):	-20,15% R\$ 172.066,31
Superior (p/ha):	14,36% R\$ 241.392,28
Amplitude Total	34,50%



Comentários sobre o cálculo	





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
	34,50%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau II

Fundamentação Quanto a Avaliação das Benfeitorias

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a Avaliação de Benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	
	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	2 Pontos
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	
	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	3 Pontos
3	Enquadramento quanto a Avaliação das Benfeitorias	
	#DIV/0!	

Descrição	Grau de Fundamentação Obtido	Valor das Benfeitorias	Participação Relativa
Benfeitorias Reprodutivas	2	R\$ 0,00	#DIV/0!
Benfeitorias Não Reprodutivas	3	R\$ 0,00	#DIV/0!
Grau Calculado			#DIV/0!
Grau Obtido			#DIV/0!





Memorial de Cálculo

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

Fundamentação Metodo Evolutivo

Tabela 9 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

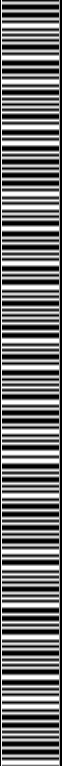
Item	Descrição	
1	Estimativa do valor da terra nua Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercadão ou pelo método involutivo	1 Ponto
2	Avaliação das benfeitorias #DIV/0!	### ###
3	Pontos Obtidos #DIV/0!	

Enquadramento do Laudo pelo Metodo Evolutivo

Tabela 10 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Pontos Mínimos Obtidos #DIV/0!	1 Ponto
2	Itens obrigatórios no grau correspondente #DIV/0!	### ###
3	Enquadramento do Laudo Obtido #DIV/0!	

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: PJLKF XPSA5 9ZL 26 7SYBY





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLFK XPSA5 9ZL26 7SYBY



Helcio Kronberg

1/3

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

Ident: Casa Sede

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.:

Nº:

Complemento:

Bairro: Zona Rural

Cidade: Marechal Candido Rondon

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 50,00

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

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 70,38

Fator de depreciação (decimal): 0,2963

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 18/11/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 95,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.516,65

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

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

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

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

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

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

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 95,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

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

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

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

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

onde:

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

Ae = Área equivalente de construção (m2);

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

A = Taxa de administração da obra (%);

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

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

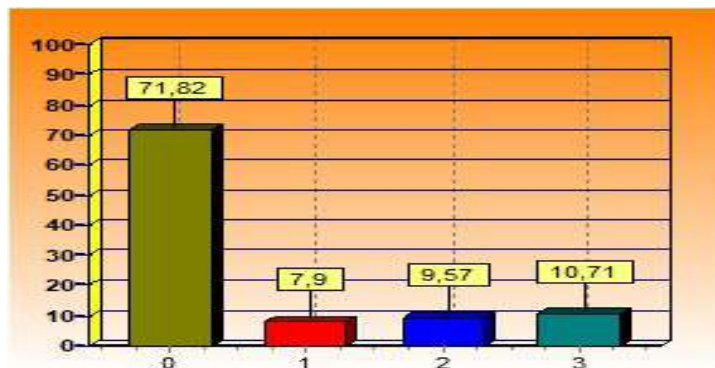
FD = Fator de depreciação (decimal).



3/3

Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 98.619,73

noventa e oito mil, seiscentos e dezenove reais e setenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 18/11/2025

Helcio Kronberg



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: PJLFK XPSA5 9ZL26 7SYBY



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4114609-9896F23B3928494BB8EAC9E04656141B	Data da Inscrição: 08/06/2015	Data da Última Retificação: 27/08/2019
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 29,50 ha	Módulos Fiscais: 1,64
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 24°31'56,08" S Longitude: 54°15'27,3" O
Município: Marechal Cândido Rondon	Unidade da Federação: PR
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00
Área Rural Consolidada	28,12
Área de Servidão Administrativa	0,00



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4114609-9896F23B3928494BB8EAC9E04656141B	Data da Inscrição: 08/06/2015	Data da Última Retificação: 27/08/2019
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	1,18
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0,28
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4114609-9896F23B3928494BB8EAC9E04656141B	Data da Inscrição: 08/06/2015	Data da Última Retificação: 27/08/2019
--	----------------------------------	---

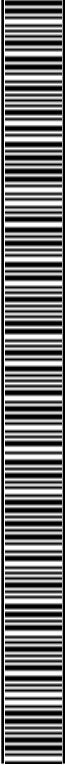
Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-4,72
Área de Reserva Legal a recompor	1,18
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,28
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

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: PJLFXPSA5 9ZL26 7SYBY



PROJUDI - Processo: 0007010-10.2015.8.16.0112 - Ref. mov. 379.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
18/11/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0007010-10.2015.8.16.0112 - Ref. mov. 256.2 - Assinado digitalmente por Maria Bruna Grenzel
20/10/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matrícula do imóvel



185183.2.0049854-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

JORGE NACLI NETO
OFICIAL - CPF 185.421.909-04

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 49.854

FICHA
Nº 1

RUBRICA

MARISTELA BERLANDA TONELLI
Esc. Juramentada - CPF 021.959.129-60

RAQUEL DREHER VASEL
Esc. Substituta - CPF 903.492.889-68

ROSANGELA DIEMER PEREIRA
Esc. Juramentada - CPF 014.971.519-61

MATRÍCULA Nº 49.854: Data: 20 de fevereiro de 2019. (Protocolo nº 235.779 de 30 de janeiro de 2019). **IMÓVEL** - **Lote Rural nº 12/13/14/A-B (doze/treze/quatorze/A-B), (formado pela parte Sudeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B), do 24º Perímetro, da Fazenda Britânia, situado neste Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, com a área de 294.950,00 m² (duzentos e noventa e quatro mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias. Com as seguintes medidas, limites e confrontações: "Marco M.1-M.2, na direção NE, numa distância de 433,35 metros, com azimute de 41º20'24", Marco Inicial; Marco M.2-M.3, na direção SE, numa distância de 1.123,13 metros, com azimute de 140º37'00"; Marco M.3-M.4, na direção SO, Sanga do Mico; Marco M.4-M.1, na direção NO, numa distância de 1.098,07 metros, com azimute de 3030º17'00", Marco Final. Confrontações: Nordeste: Com o Lote Rural nº 15; Sudeste: Com a Sanga do Mico; Sudoeste: Com a Parte Sudoeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B e com o Lote Rural nº 12; Noroeste: Com a Parte Noroeste do Lote Rural nº 12/13/14/A-B. **INCRA:** sob nº 721.115.063.541-8; área total: 58,99 ha; mód. rural: 10,0154; nº de mód. rurais: 5,84; mód. fiscal: 18; nº de mód. fiscais: 3,2772; F.M.P.: 2. **Número do Imóvel na Receita Federal: 5.725.810-4. CAR:** sob nº PR-4114609-9896.F23B.494B.B8EA.C9E0.4656.141B. **PROPRIETÁRIOS:** **OSVALDO CERNY**, portador da C.I.R.G. nº 6.515.862-0-SSP/PR, expedida em data de 19/06/1992, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02633518203-DETRAN/PR, expedida em 04/02/2018, inscrito no CPF nº 967.981.499-87, natural de Marechal Cândido Rondon/PR, nascido aos 20/01/1973, filho de Francisco Cerny e Marta Henckel Cerny, e sua esposa **CLEONICE KAEFER CERNY**, portadora da C.I.R.G. nº 7.306.439-2-SSP/PR, expedida em data de 13/01/1995, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 06823038680-DETRAN/PR, expedida em 10/04/2018, inscrita no CPF nº 003.629.199-41, natural de Marechal Cândido Rondon-PR, nascida aos 17/05/1979, filha de Aldino Kaefer e Olivia Maria Kaefer, casados sob o Regime de Separação de Bens, por força do disposto no artigo 258, parágrafo único, inciso I, em concordância com o artigo 183 do Código Civil Brasileiro e Portaria nº 13/200 expedida pelo M.M. Juiz Corregedor do Foro Extrajudicial desta Comarca de Marechal Cândido Rondon-PR, Dr. Clarton Mário Spinassi, conforme certidão de casamento sob termo nº 239, Livro B-02, fls. 185, do Serviço de Registro Civil do Distrito de Margarida, Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon-PR, em 23/07/1994, ambos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na de Bom Jardim, em Marechal Cândido Rondon-PR; **LEURI VALDIR WOMMER**, portador da C.I.R.G. nº 3.041.142-0-SSP/PR, inscrito no CPF nº 407.887.849-00, e sua esposa **MARLENE WOMMER**, portadora da C.I.R.G. nº 4.793.232-7-SESP/PR, inscrita no CPF nº 686.408.119-20, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de Casamento 959, do Livro B-02 Auxiliar, folha 059, do Serviço de Registro Civil de Marechal Cândido Rondon-PR, em 21/08/1982, ambos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados no Distrito de Bom Jardim, em Marechal Cândido Rondon-PR. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 49.211, do Livro 2 de Registro Geral, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Marechal Cândido Rondon, 20 de fevereiro de 2019. *Raquel* Raquel Dreher Vassel - Escrevente Substituta. jgkc**

R-1/49.854: Data: 20 de fevereiro de 2019. (Prot. nº 235.779 de 30/01/2019). Nos termos da **Escritura Pública de Divisão Amigável**, datada de 06 de Dezembro, lavrada às fls. 118 à 121, do Livro 60-E, no Serviço Distrital de Pato Bragado, desta Comarca de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, o imóvel constante da presente matrícula, passa a pertencer somente para **OSVALDO CERNY** e sua esposa **CLEONICE KAEFER CERNY**, retro qualificados; por **divisão amigável feita com:** **LEURI VALDIR WOMMER** e sua esposa **MARLENE WOMMER**, retro qualificados. Sem valor declarado. Isento do Recolhimento do Imposto. Ato isento do FUNREJUS, conforme Artigo 3º do Item VII, letra b, 5, da Lei nº 12.216 de 15/07/98. Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 16330/2018 de 19/11/2018, da Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon-PR. Certidão de Denominação, datada de 28/09/2018, sob

SEGUE

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Registro de Imóveis Eletrônico

CEC

MATRÍCULA Nº 49.854

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: PJ5GT MSV36 CZE2M ZSYM3

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: PJLFFK XPSA5 9ZL2Z SYBY

PROJUDI - Processo: 0007010-10.2015.8.16.0112 - Ref. mov. 379.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
18/11/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0007010-10.2015.8.16.0112 - Ref. mov. 256.2 - Assinado digitalmente por Maria Bruna Grenzel
20/10/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: matrícula do imóvel

CNM: 085183.2.0049854-82

Nº 49.854

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

nº 357/2018, da Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon-PR; Planta e Memorial Descritivo, assinados pela Arquiteta e Urbanista – Deyse K. Wilhelms Gerke – CAU-PR A125991-1; RRT Simples nº 00000074696998, recolhendo a importância de R\$ 91,50 (noventa e um reais e cinquenta centavos) em 25/09/2018. CCIR/INCRA/2018, quitado. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida em 05/02/2019 - NIRF: 5.725.810-4. Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR - Registro nº PR-4114609-9896.F23B.3928.494B.B8EA.C9E0.4656.141B, emitido em 08/06/2015. QUE, consta no Corpo da Escritura, declaração que os outorgados e reciprocamente outorgantes não estão sujeitos à apresentação da CND do INSS, e que inexistem contra os mesmos quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias que obstaculize a divisão do imóvel retro, em cumprimento a Lei 7433 de 18.12.1985. EMITIDA A DOI. Condições: As demais constantes no corpo da Escritura, da qual fica uma fotocópia arquivada nesta Serventia, para todos os fins de Direito. O referido é verdade e dou fé. Marechal Cândido Rondon, 20 de fevereiro de 2019.

Raquel Dreher Vassel Raquel Dreher Vassel – Escrevente Substituta. jgkc Emolumentos: R\$ 121,59 (630,00/VRC)

CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 34,24;
Buscas: R\$ 3,70;
Funrejus: R\$ 9,46;
Selo: R\$ 9,25;
ISS: R\$ 1,13;
Fundep: R\$ 1,91;
Total: R\$ 59,69

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRI2.L5Wfv.RDjFN-
G5Ge4.F718q
<https://selo.funarpen.com.br>

CERTIDÃO

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 da Lei 6.015 de 21/12/73, alterada p/ 6.216 de 30/06/75, a presente impressão é reprodução fiel da Matrícula nº 49.854, digitalizada em sua íntegra e servirá como CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.

20 de outubro de 2023.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

SEGUE

.ONR

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comprovado

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: PJ5GT MSV/36 CZE2M ZSYM3

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: PJLKF XPSA5 9ZL26 7SYBY