LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor Justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Galpão Comercial;

Localização:

Rua Pedro Americo, 249 – Vila Nova, Toledo – PR.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal n° 5.194 de 24 de Fevereiro de 1966 e pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA[1], permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT[2]. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR[3] 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

[1] CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
[2] ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
[3] NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁL; 4
3 VISTORIA 5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
4.1 ASPECTOS GERAIS 5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA 6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS 6
5 DOCUMENTAÇÃO 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 7
6.1 LOCALIZAÇÃO 7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO 9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO 9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS 10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS 11
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 12
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 12
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO 13
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO 13
9 ANEXOS 14
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL 14
9.2 DADOS DE MERCADO 18
9.3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 19
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO 24

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO
R$ 1.117.000,00
(Hum Milhão Centro e Dezessete mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	**Grau de Precisão:**
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁL;

São Paulo, 14 de Abril de 2026.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 8 de Abril de 2026, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.198,049 km² (2024)
- População estimada: 160.701 habitantes (2025)
- Densidade demográfica: 125,60 hab/km² (2022)
- PIB per capita: R$ 63.192,47 (2023)
- IDH-M: 0,768 (2010)

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

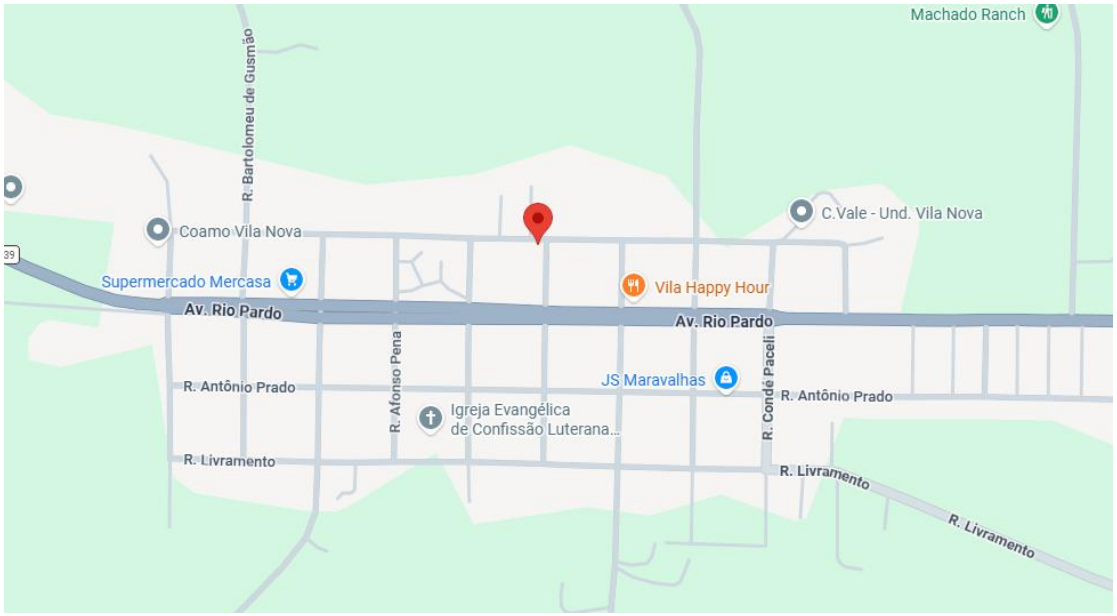
Foi disponibilizada cópia da matrícula de número 41.891 expedida pelo 1° Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Toledo - PR. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

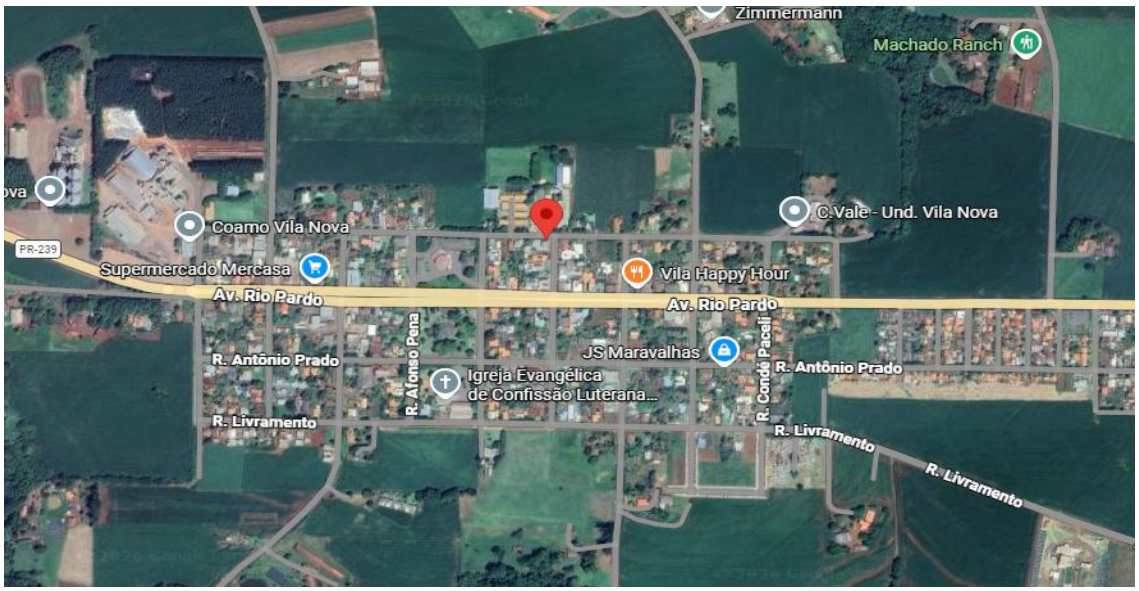
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Pedro Americo, 249 – Vila Nova – Toledo – PR.



Mapa de Localização



Satélite

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando consiste em galpão comercial, localizado na Rua Pedro Americo, 249 – Vila Nova, Toledo - PR.

O imóvel possui área construída de aproximadamente 520,00 m², possui uma área de terreno de 920,00m² sendo composto por edificação principal destinada às atividades industriais, além de áreas complementares de apoio operacional, compatíveis com a atividade desenvolvida.

A implantação no terreno mostra-se adequada, permitindo circulação interna, manobra de veículos e organização funcional das atividades produtivas. O conjunto apresenta boa distribuição arquitetônica para os fins a que se destina, favorecendo a operacionalidade industrial.

O imóvel apresenta padrão construtivo classificado como normal, idade aparente estimada em aproximadamente 20 anos e estado de conservação enquadrado como reparos importantes, indicando necessidade de manutenções ordinárias e eventuais intervenções pontuais, sem prejuízo relevante à sua funcionalidade.

Dessa forma, caracteriza-se como imóvel de porte significativo, com vocação industrial consolidada, implantado em zona compatível com atividades produtivas e logísticas.

DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL E ACABAMENTO				
Galpão	**Revestimento:**	**Piso:**	**Forro:**	**Esquadrias:**
	Alumínio	Concreto Desempenado	Telhas de Alumínio	Alumínio e Vidro
Banheiro	**Revestimento:**	**Piso:**	**Forro:**	**Esquadrias:**
	Massa Fina e Pintura + Cerâmico	Cerâmico	Forro Gesso	Madeira, Alumínio e Vidro
Escritórios	**Revestimento:**	**Piso:**	**Forro:**	**Esquadrias:**
	Massa Fina e Pintura + Cerâmico	Cerâmico / Madeira	Lambri	Madeira, Alumínio e Vidro

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de infraestrutura completa e boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido sua localização, Estado de Conservação e Padrão de Construção.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 "Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida".

8.2.1.2.2 "Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa".

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	**Caracterização do imóvel avaliando.**	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	**Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.**	☐	☐	☒
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	**Identificação dos dados de mercado.**	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	**Extrapolação**	☒	☐	☐
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5		☐	☒	☐

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	**Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.**	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 15

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	**16**	**12**	**6**
Itens obrigatórios	☐	☐	☒
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	**Graus**		
	III	**II**	**I**
	☒	☐	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

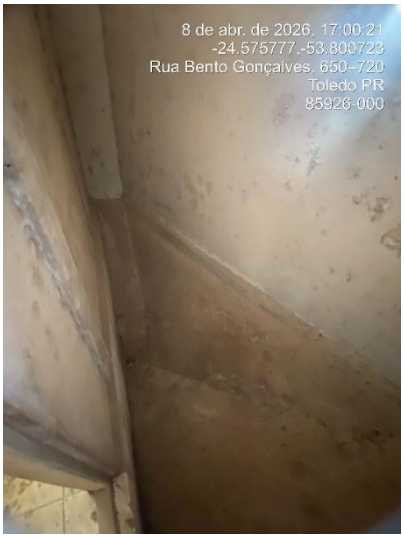


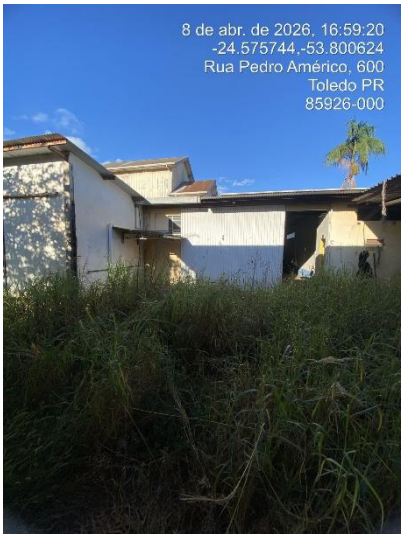
Detalhes do imovel

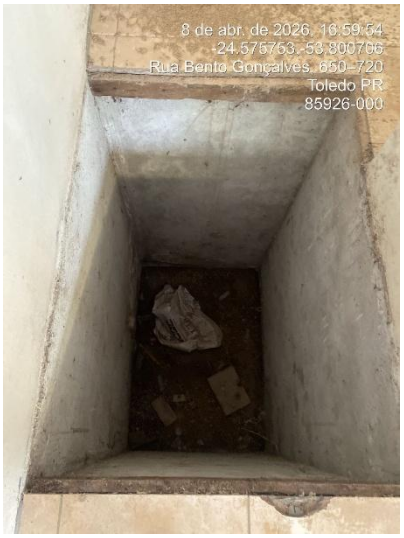










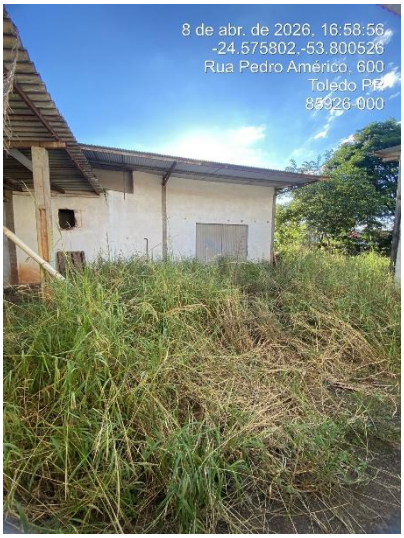








Detalhes do imovel





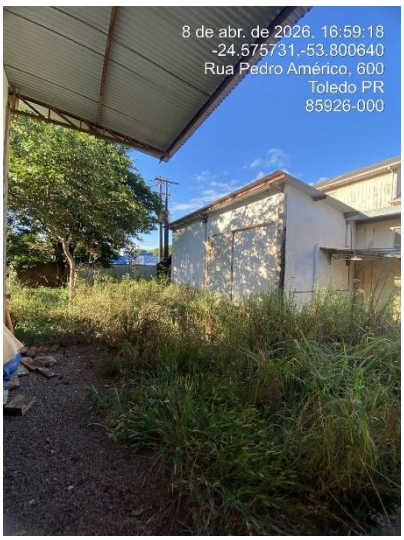








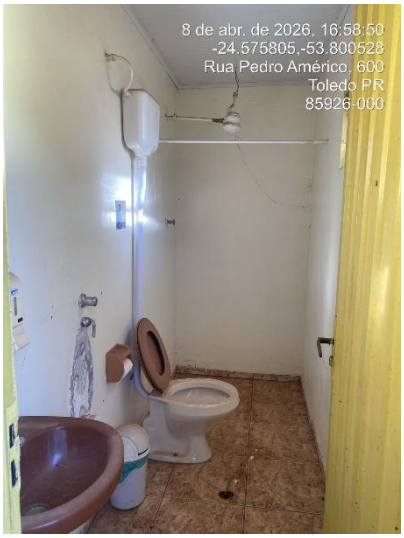


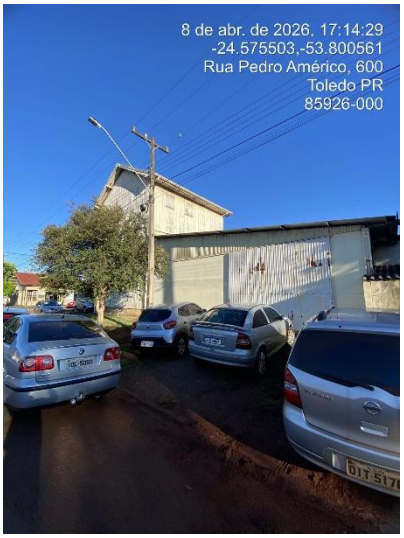


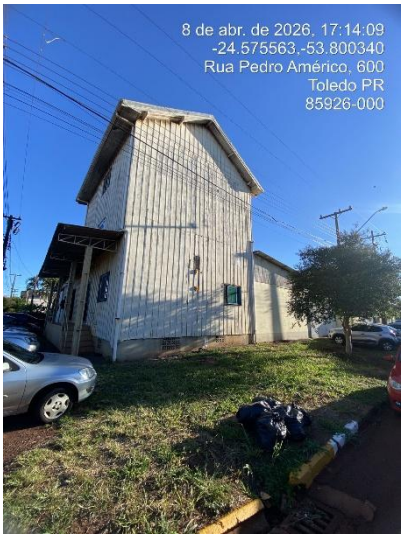


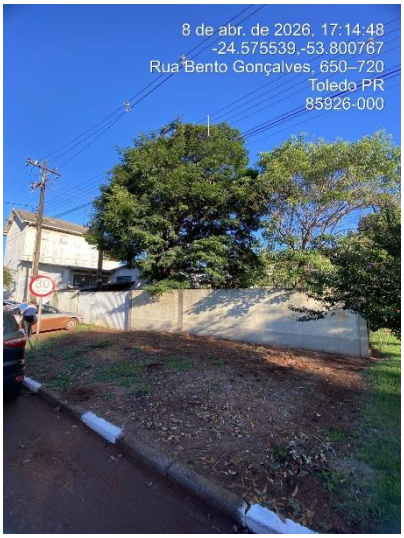
Detalhes do imovel

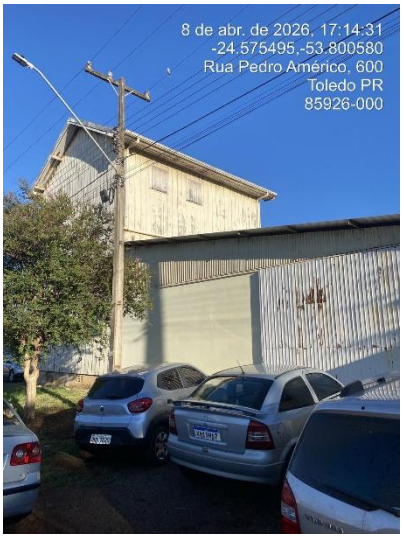


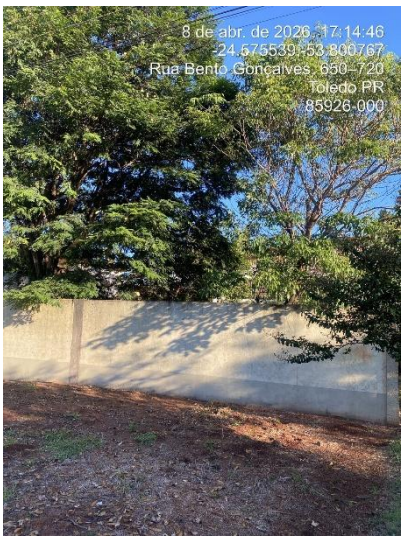


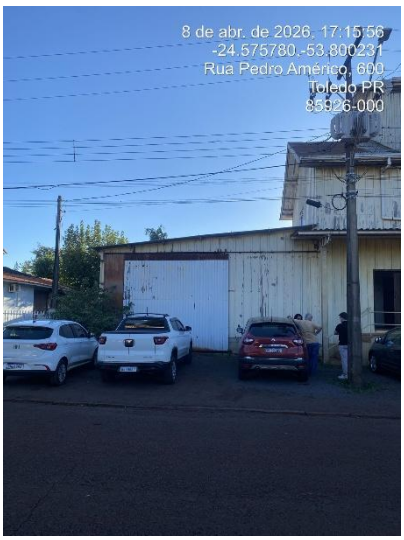


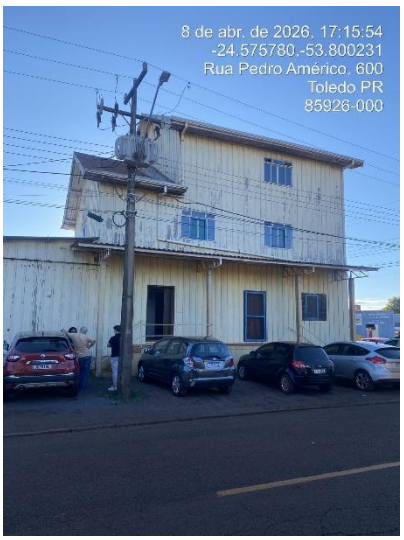












Detalhes do imovel

9.2 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Abril de 2026.

Ele.	Endereço	Área de Construída (m^2)	Valor (R$)
1	Avenida Pardo	400,00	R$ 1.000.000,00
2	JARDIM PANCERA	424,00	R$ 1.420.000,00
3	VILA BECKER	223,00	R$ 700.000,00
4	BOA VISTA	500,00	R$ 750.000,00
5	Avenida Maripá	294,00	R$ 1.490.000,00
6	JARDIM CONCORDIA	447,00	R$ 1.300.000,00
7	AV. PARIGOT DE SOUZA	550,00	R$ 2.000.000,00
8	Rua Doze de Outubro	612,00	R$ 1.500.000,00
9	Rua Santa Monica	490,00	R$ 1.800.000,00

Ele.	V. Unit (R$)	Estado de Conservação	Padrão de Construção	Contato
1	R$ 2.500,00	Regular	Normal	MAXIMIZE IMOBILIÁRIA - (45) 3258 - 7859
2	R$ 3.349,06	Regular	Normal	Imobiliaria Giaretta - 45 3055-4040
3	R$ 3.139,01	Regular	Normal	Imobiliaria Giaretta - 45 3055-4040
4	R$ 1.500,00	Regular	Normal	Imobiliaria Giaretta - 45 3055-4040
5	R$ 5.068,03	Regular	Normal	Imobiliaria Giaretta - 45 3055-4040
6	R$ 2.908,28	Regular	Normal	Imobiliaria Giaretta - 45 3055-4040
7	R$ 3.636,36	Regular/Novo	Normal	Imobiliaria campos - 45 99913-1302
8	R$ 2.450,98	Regular	Normal	Habitazi Imobiliaria - 4530547976
9	R$ 3.673,47	Regular	Normal	MAXIMIZE IMOBILIÁRIA - (45) 3258 - 7859

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

9.3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Valide aqui este documento

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TOLEDO

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TOLEDO
Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado
Rua Almirante Barroso, 2990, Centro, Toledo-PR
CEP 85.900-020
Telefone: (45) 3055-4080

Registro de Imóveis do Brasil

CNM 088401.2.0041891-52

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL **REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO**
Comarca de Toledo - Paraná

Matrícula nº 41.891 **Folha 1** **Toledo, 24/06/2002**

IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 118 (cento e dezoito), com a área de **920,00 m²** (novecentos e vinte metros quadrados), da quadra nº **08** (oito), localizado no Distrito de Vila Nova, neste Município e Comarca de Toledo-Pr, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua Bento Gonçalves, na extensão de 40,00 metros; AO LESTE, com a Rua Pedro Americo, na extensão de 23,00 metros; AO SUL, com a parte sul dos lotes urbanos nºs 03, 04, 05, na extensão de 40,00 metros; AO OESTE, com o lote urbano nº 100, na extensão de 23,00 metros. Benfeitorias: Não há. Cadastro Municipal: 020215. Indicação Fiscal: 19.00.090.0015.0118.000. Proprietários: 1) **ARMINDO FURST,** RG. 1.131.434-PR e sua esposa **HELVEDA SEIBERT FURST,** RG. 1.879.168-PR, inscritos no CPF. sob nº 119.000.759-20, brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados no Distrito de Vila Nova, Município de Toledo-Pr; 2) **LEONITA LUIZA KICH,** RG. 3.496.475-0-PR, CPF. 003.537.789-58, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Rua Livramento, nº 636, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr, 3) **EVANIR ERMELINDA KICH,** RG. 3.043.425-0-PR, CPF. 603.751.919-68, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada à Rua Livramento, nº 636, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr, 4) **CLAUDIR KICH,** RG. 3.537.187-7-PR, CPF. 476.297.119-72, casado em data de 20/02/1988, pelo regime de comunhão parcial de bens, com LORENA KUHN KICH, RG. 3.001.385-9-PR, CPF. 395.101.589-68, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na Rua Antônio Prado, s/nº, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr; 5) **MAURO KICH,** comerciante, RG. 3.976.191-2-PR, CPF. 524.637.539-00, casado em data de 18/11/1989, pelo regime de comunhão parcial de bens, com NEUSA MARIA RUDEK KICH, do lar, RG. 8.031.637-2-PR, CPF. 787.279.369-53, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Livramento, nº 636, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr; 6) **CLARICE LUIZA KICH GROCHOWSKI,** professora, RG. 4.020.529-2-PR, CPF. 603.750.609-44, casada em data de 31/07/1993, pelo regime de comunhão parcial de bens, com SILDOMAR GROCHOWSKI, comerciante, RG. 3.619.827-3-PR, CPF. 502.637.739-49, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Afonso Pena, s/nº, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr. Registros Anteriores: T-20946, em 29/07/1970, R-2/M-35736, R-3/M-35736, R-4/M-35736, R-5/M-35736, R-6/M-35736, todos em 04/10/1999. Matrícula/Origem: M-35736, deste Ofício Imobiliário. Observações: a) O imóvel desta matrícula pertence aos condôminos na seguinte proporção: 1) Para ARMINDO FURST e sua esposa HELVEDA SEIBERT FURST, uma parte ideal correspondente à 50%; 2) Para LEONITA LUIZA KICH, uma parte ideal correspondente à 25%; 3) Para EVANIR ERMELINDA KICH, uma parte ideal correspondente à 6,25%; 4) Para CLAUDIR KICH, uma parte ideal correspondente à 6,25%; 5) Para MAURO KICH, uma parte ideal correspondente à 6,25%; 6) Para CLARICE LUIZA KICH GROCHOWSKI, uma parte ideal correspondente à 6,25%. b) Os condôminos assumiram toda a responsabilidade pelas informações complementares no que diz respeito à área, configuração de divisas, metragens, rumos e confrontações (especificação) do imóvel desta matrícula. Emolumentos: 30,0 VRC = R$ 2,25. Protocolo nº 171.374. GF.* *
Mario Lopes dos Santos Filho - Oficial de Registro:

R.1-41.891 - Toledo-Pr, 26 de Maio de 2003. Protocolo nº 176.038 - COMPRA E VENDA: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 07/05/2003, às folhas nºs 197/200, do Livro nº 60, do Cartório Distrital de Vila Nova Município e Comarca de Toledo-Pr, os proprietários: 01) **ARMINDO FURST,** RG. 1.131.434-PR, CPF. 119.000.759-20, e sua esposa **HELVEDA SEIBERT FURST,** RG. 1.879.168-PR, CPF. 119.000.759-20, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados no Distrito de Vila Nova, Toledo-PR, representados por seu procurador, na forma mencionada na escritura; 02) **LEONITA LUIZA KICH,** RG. 3.496.475-0-PR, CPF. 003.537.789-58, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua Livramento, nº 636, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr; 03) **EVANIR ERMELINDA KICH,** RG. 3.043.425-0-PR, CPF. 603.751.919-68, brasileira, solteira, maior, professora,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/

.onr
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital
Página: 1/5

Valide aqui este documento

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TOLEDO

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE TOLEDO
Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado
Rua Almirante Barroso, 2990, Centro, Toledo-PR
CEP 85.900-430
Telefone: (45) 3055-4000

Registro de Imóveis do Brasil

CNM 088401.2.0041891-52

Continuação da Matrícula nº 41.891 R.1 — **Folha 1 - verso**

residente e domiciliada na Rua Livramento, nº 636, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr, representada por sua procuradora, na forma mencionada na escritura; 04) **CLAUDIR KICH**, RG. 3.537.187-7-PR; CPF. 476.297.119-72, com a anuência de sua esposa LORENA KUHN KICH, RG. 3.001.385-9-PR, CPF. 395.101.589-68, brasileiros, comerciantes, casados em 20/02/1988, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Antônio Prado, s/nº, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr; 05) **MAURO KICH**, comerciante, RG. 3.976.191-2-PR, CPF. 524.637.539-00, com a anuência de sua esposa NEUSA MARIA RUDEK KICH, do lar, RG. 8.031.637-2-PR, CPF. 787.279.369-53, brasileiros, casados em 18/11/1989, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Linha Peuberu, Distrito de Vila Nova, Toledo-PR; e 06) **CLARICE LUIZA KICH GROCHOWSKI**, professora, RG. 4.020.529-2-PR, CPF. 603.750.609-44, com a anuência de seu esposo SILDOMAR GROCHOWSKI, comerciante, RG. 3.619.827-3-PR, CPF. 502.637.739-49, brasileiros, casados em 31/07/1993, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Afonso Pena, s/nº, Distrito de Vila Nova, Toledo-Pr, venderam o imóvel desta matrícula para: **MOINHO COLONIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 81.554.867/0001-90, com sede na Rua Pedro Américo, nº 249, no Distrito de Vila Nova, Toledo-PR, representado por seu sócio-gerente, na forma mencionada na escritura. Valor: R$ 10.000,00 (dez mil reais). Forma de Pagamento: O valor foi pago à vista. Condições: As constantes na escritura. Observação: Foi feita menção na escritura sobre os documentos exigidos por lei. Documentos Arquivados: 1) GR/FUNREJUS nº 198/03400350-9; 2) GR/ITBI nº 106077/2003 - Cadastro Municipal: 20215. Emolumentos: 4.312,0 VRC = R$ 452,76. DSM. ********** Mario Lopes dos Santos Filho - Oficial de Registro:

R.2-41.891 - Toledo-Pr, 15 de Outubro de 2003. Protocolo nº 177.989 - HIPOTECA CEDULAR: Cédula de Crédito Industrial nº 20/61267-2. Data/Lugar de Emissão: 19/09/2003, Toledo-Pr. Vencimento: 17/09/2008. Emitente/Devedor/Hipotecante: **MOINHO COLONIAL LTDA**, CNPJ 81.554.867/0001-90, Sociedade por Cotas de Responsabilidade Limitada, com sede na Rua Pedro Americo, 249, Toledo-Pr, representada por seus sócio-gerente e sócios-cotistas, na forma mencionada na cédula. Financiador/Credor: **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0587-85, sociedade de economia mista com sede em Brasília-DF, por sua agência de Toledo-Pr. Valor do Crédito: R$ 44.164,96 (quarenta e quatro mil, cento e sessenta e quatro reais e noventa e seis centavos). Destinação do Crédito: O crédito destina-se para aplicação na forma do orçamento anexo. Forma de Pagamento/Encargos Financeiros: Ver **R-57.968**, do Livro nº 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício Imobiliário. Praça do Pagamento: Toledo-PR. Garantia: Em **HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**, o imóvel da presente matrícula. Condições: As constantes na cédula. Documento anexo à cédula: Orçamento de Aplicação do Crédito. Documentos Arquivados: 1) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 1120650-23, emitida em 13/10/2003; 2) Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, emitida em 23.10.2003 - Código de Controle da Certidão: 804A.C5F8.8BF2.2856; 3) Certidão Negativa de Débito nº 071802003-14021080, emitida em 15/10/2003, pela Previdência Social; 4) Certidão Negativa Municipal nº 75348, emitida em 13/10/2003; 5) Certidão Negativa Quanto à Dívida Ativa da União, emitida em 13/10/2003 - Código de Controle da Certidão: 94A4.6CF2.CAD.8.A16A. FUNREJUS: Isento. Emolumentos: 630,0 VRC = R$ 66,15. TSS.********** Célia Ely - Escrevente e Substituta:

AV.3-41.891 - Toledo-PR, 13 de agosto de 2010. Protocolo nº 214.489 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR: Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca Cedular, emitido em 12/08/2010, pelo credor e nos termos do art. 167, inc. II, item 02 c/c art. 251, inc. I, ambos da Lei nº 6.015/73, fica cancelada a HIPOTECA CEDULAR objeto do R-2, desta matrícula. FUNREJUS: Isento. Emolumentos: 60,0 VRC = R$ 6,30. PPNN.****** Mario Lopes dos Santos Filho - Oficial de Registro:

AV.4-41.891 - Toledo-PR, 07 de maio de 2013. Protocolo nº 234.649 - PUBLICIDADE/ DEMANDA JUDICIAL: Conforme requerimento datado de 20/03/2013 e Certidão

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnm.org.br/db/os/MOBL7-9WFT-ZNKUA-U9QZD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Página: 2/5

Valide aqui este documento

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TOLEDO

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TOLEDO
Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado
Rua Almirante Barroso, 2990, Centro, Toledo-PR
CEP 85.900-820
Telefone: (45) 3055-4000

Registro de Imóveis do Brasil

CNM 088401.2.0041891-52

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — **1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Comarca de Toledo - Paraná

Continuação da Matrícula nº 41.891 AV.4 — **Folha 2** — **Toledo, 07/05/2013**

Comprobatória, emitida em 18/03/2013, pelo Cartório Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial desta Comarca de Toledo-PR, procedo esta averbação para constar a existência da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é Exequente: COOPAVEL COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL; e, Executada: MOINHO COLONIAL LTDA, ajuizada em 12/03/2013, distribuída sob nº 465/2013 na 3ª Vara Cível da Comarca de Toledo-PR, sob o nº 0002309-94.2013.8.16.0170, tendo atribuído à causa o valor de R$ 25.684,84. Documento arquivado: GR/FUNREJUS nº 12090018600229672. Emolumentos: 288,48 VRC = R$ 173,09. PRLS. Toledo-PR, 08/05/2013.********** Mario Lopes dos Santos Filho - Oficial de Registro:

R.5-41.891 - Toledo-PR, 03 de Dezembro de 2013. Protocolo nº 239.098 - PENHORA: Conforme Certidão, datada de 02/10/2013, extraída dos Autos nº 0002309-94.2013.8.16.0170 de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite no Juízo de Direito da 3ª Secretaria do Cível desta Comarca de Toledo-PR - PROJUDI, tendo como exequente COOPAVEL - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, e, executada MOINHO COLONIAL LTDA, fica PENHORADO o imóvel desta matrícula. Valor da Causa: R$ 40.788,39 (quarenta mil, setecentos e oitenta e oito reais e trinta e nove centavos). Condições: As constantes na Certidão. Documento arquivado: GR/FUNREJUS nº 13032226330229600, quitada em 03/12/2013, no valor de R$ 51,96. Emolumentos: 1.293,5 VRC = R$ 182,39. PRLS. Toledo-PR, 12/12/2013.********** Mario Lopes dos Santos Filho - Oficial de Registro:

AV.6-41.891 - Toledo-PR, 20 de fevereiro de 2015. Protocolo nº 249.389 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Conforme Of. nº 260/2015, datado de 19/02/2015, extraído dos Autos nº 0002309-94.2013.8.16.0170 de Execução de Título Extrajudicial, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Secretaria do Cível e da Fazenda Pública de Toledo - PROJUDI, fica cancelada a PENHORA objeto de R-5, desta matrícula. SELO DIGITAL Nº aPziO . D4vio . 4ngng, Controle: zQKL1 . 8Wr2. Emolumentos: 630,0 VRC = R$ 105,21. SS. Toledo-PR, 13/03/2015.********** Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado:

R.7-41.891 - Toledo-PR, 28 de Agosto de 2018. Protocolo nº 278.720 - PENHORA: Conforme Auto de Penhora e Depósito Particular, datado de 11/04/2018, extraído dos Autos nº 0005144-55.2013.8.16.0170, de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite no Juízo de Direito da 3ª Secretaria do Cível desta Comarca de Toledo-PR, tendo como exequente HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, e, executados MOINHO COLONIAL LTDA SPP, CLAUDIR KICH, CLARICE LUIZA KICH GROCHOWSKI, e SILDOMAR GROCHOWSKI, fica PENHORADO o imóvel desta matrícula. Valor da Execução: R$ 82.295,94 (oitenta e dois mil, duzentos e noventa e cinco reais e noventa e quatro centavos) (04/2014). Condições: As constantes no auto de penhora e depósito particular. Documento Arquivado: GR/FUNREJUS nº 14000000003892252, quitada em 21/08/2018, no valor de R$ 212,98. SELO DIGITAL Nº zven2 . G35u3 . 6HqQh, Controle: oVcLG . dnaXI. Emolumentos: 1.293,60 VRC = R$ 249,66. VLM. Toledo-PR, 30/08/2018.********** Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado:

AV.8-41.891 - Toledo-PR, 25 de Novembro de 2022. Protocolo nº 317.798 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Conforme Termo de Levantamento de Penhora, datado de 10/11/2022, extraído dos Autos nº 0005144-55.2013.8.16.0170, de Execução de Título Extrajudicial, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Eugênio Giongo, MMª. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Toledo-PR, fica cancelada a PENHORA objeto do R.7, desta matrícula. FUNREJUS: Isento. SELO DIGITAL Nº 1197J.huqPx.zomUF-aroaf.WECwr. Emolumentos: 646,8 VRC = R$ 159,12. ESB. Toledo-PR, 15/12/2022.********** Paulo Ricardo de Freitas Lopes dos Santos - Escrevente e Substituto:

AV.9-41.891 - Toledo-PR, 24 de outubro de 2023. Protocolo nº 326.581 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/db-gs/MGL7-J96FT-ZNXUA-J9QZD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Página: 3/5

Valide aqui este documento

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TOLEDO

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE TOLEDO
Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado
Rua Almirante Barroso, 2990, Centro, Toledo-PR
CEP 85.900-420
Telefone: (45) 3055-4000

Registro de Imóveis do Brasil

CNM 088481.3.0041601-62

Continuação da Matrícula nº 41.891 **Folha 2 - verso**

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Conforme Ordem de Indisponibilidade - Protocolo nº 202310.2415.03000229-1A-440, expedida no Processo nº 00049080620138160170, em data de 24/10/2023, através da CNIB, tendo como Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça - TJPR - Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - PR - Toledo - PR - 3ª Vara Cível e da Fazenda Pública, procedo esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens de: **MOINHO COLONIAL LTDA**, CNPJ 81.554.867/0001-90. SELO Nº SFRII.XJmP.myjae-K6Ce8. 1197q. Emolumentos e demais recolhimentos referentes a esta averbação serão pagos por ocasião do cancelamento, conforme estabelecido no artigo 517, §3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná: 630,00 VRC = R$ 154,98, FUNREJUS/25: R$ 38,74, ISS: R$ 7,74, FUNDEP: R$ 7,74 e Selo Funarpen: R$ 0,00. ESB. Toledo-PR, 26/10/2023.**** Paulo Ricardo de Freitas Lopes dos Santos - Escrevente e Substituto:

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N03L7-J95FT-ZNXUA-U9O2D

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

Página: 2/5

Valide aqui este documento

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TOLEDO

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE TOLEDO
Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado
Rua Almirante Barroso, 2990, Centro, Toledo-PR
CEP 85.900-420
Telefone: (45) 3055-6000

Registro de Imóveis do Brasil

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é a exata reprodução da Matrícula nº 41.891 desta Serventia Imobiliária, contendo 5 páginas e 9 ato(s) sendo o último de número 9, extraída nos termos do Art.19 § 1º da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.
Toledo, 10 de fevereiro de 2026.

ASSINADA DIGITALMENTE

FUNARPEN - TJPR
Selo Digital de Fiscalização
SFRI2.05885:FouzP
4UMD8:1187q
Consulte os dados do selo em
extrajudicial.funarpen.com.br

Custas: (160,17 VRC) = R$ 69,64 sendo - Buscas* R$5,81; - Certidão Inteiro Teor/Cópia Fiel - Matrícula* R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 . ISS: R$ 2,22. FUNREJUS: R$ 11,09. FUNDEP : R$ 2,22.

ERS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/db.ai/VQ8L7-V94FT-2NXUA-J4QZD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar

Página: 5/5

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atrat.
1	2.500,00	400,00	Baixo
2	3.349,06	424,00	Médio
3	3.139,01	223,00	Médio
4	1.500,00	500,00	Baixo
5	5.068,03	294,00	Alto
6	2.908,28	447,00	Médio
7	3.636,36	550,00	Alto
8	2.450,98	612,00	Baixo
9	3.673,47	490,00	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor Unitário R$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/m²..

Variáveis Independentes:

• Área (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..

• Atrat. : Variável independente qualitativa que determina o potencial imobiliário do imóvel, baseada na somatória de outras variáveis, detalhadas na amostra, conforme intervalo abaixo; .

Classificação:
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

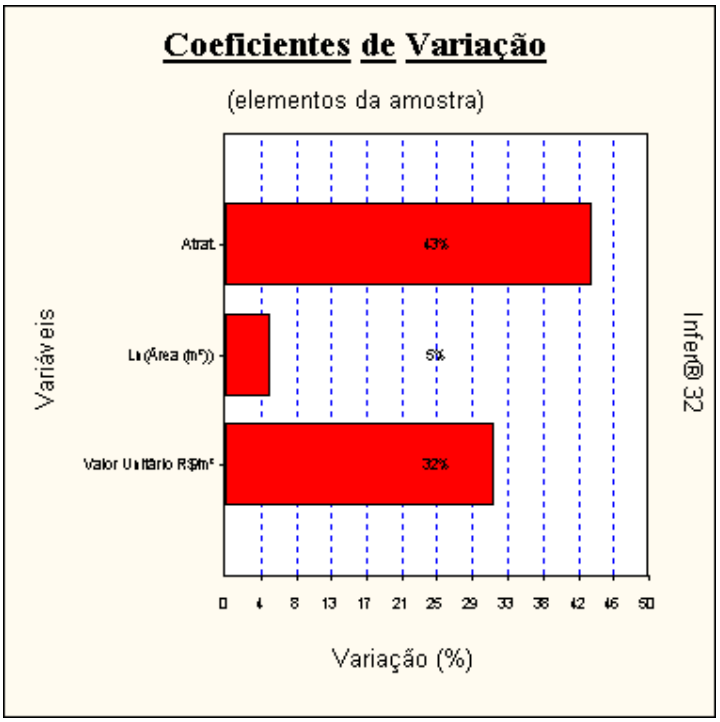
Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 523,8892

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/m²	3136,13	994,9546	31,73%
Ln(Área (m²))	6,0411	0,3168	5,24%
Atrat.	2,00	0,8660	43,30%

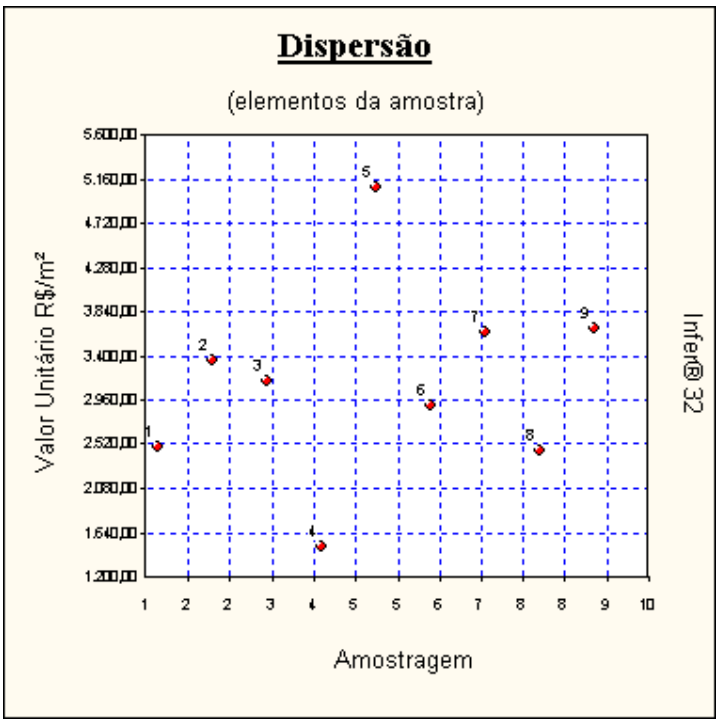
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

Dispersão em Torno da Média

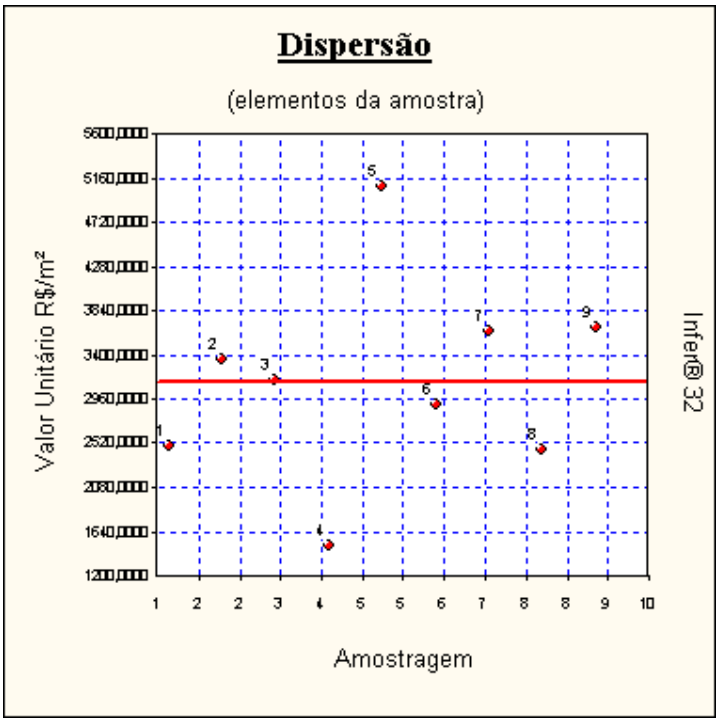


Tabela de valores estimados e observados

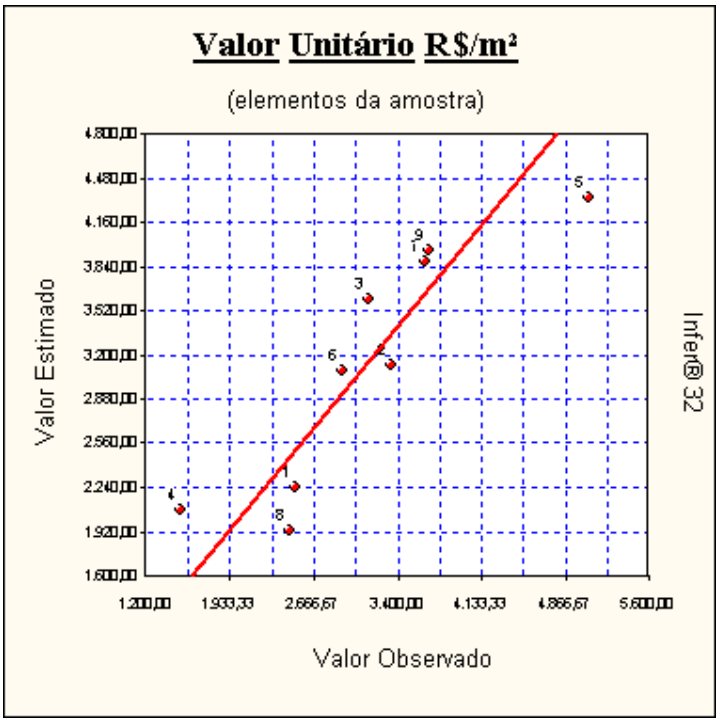
Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.500,00	2.238,24	-261,76	-10,4704 %
2	3.349,06	3.129,80	-219,26	-6,5469 %
3	3.139,01	3.602,82	463,81	14,7758 %
4	1.500,00	2.073,97	573,97	38,2648 %
5	5.068,03	4.333,80	-734,23	-14,4875 %
6	2.908,28	3.090,91	182,63	6,2797 %
7	3.636,36	3.872,72	236,36	6,4998 %
8	2.450,98	1.925,18	-525,80	-21,4528 %
9	3.673,47	3.957,75	284,28	7,7388 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/m²] = 5714,4 - 736,16 x Ln([Área (m²)]) + 934,45 x [Atrat.]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 5714,4 - 736,16 x Ln([Área (m²)]) + 934,45 x [Atrat.]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = -736,1557	596,4665	-1594,9218	122,6103
Atrat.	b2 = 934,4541	218,2029	620,2952	1248,6130

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8900
Valor t calculado ..... : 4,781
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7921
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7227

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	28225,1900	$9,6437x10^7$	$1,6951x10^5$	62377,2600
Área (m²)	54,3701	$1,6951x10^5$	329,2602	108,3054
Atrat.	18,0000	62377,2600	108,3054	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$6,2727x10^6$	2	$3,1363x10^6$	11,43
Residual	$1,6467x10^6$	6	$2,7445x10^5$	
Total	**$7,9194x10^6$**	**8**	**$9,8993x10^5$**	

F Calculado : 11,43
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,9%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,3956	0,8598
Área (m²)	-0,3956	1,0000	-0,1981
Atrat.	0,8598	-0,1981	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	∞	-1,055	4,125
Área (m²)	-1,055	∞	-0,495
Atrat.	4,125	-0,495	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m²)	b1	-1,234	26%	Sim
Atrat.	b2	4,283	0,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5534

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área (m²)	b1	-1,234	13%
Atrat.	b2	4,283	0,26%

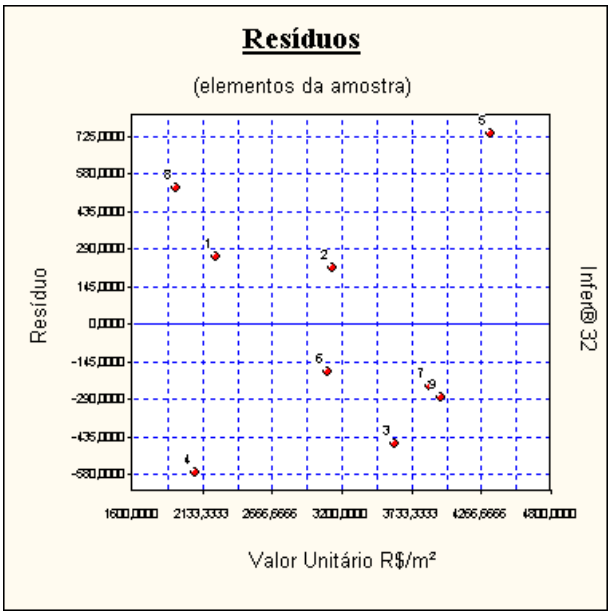
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2500,0000	2238,2397	261,7602	0,4996	0,5959	68518,4100
2	3349,0600	3129,7989	219,2610	0,4185	0,4439	48075,4221
3	3139,0100	3602,8244	-463,8144	-0,8853	-1,4595	$2,1512x10^5$
4	1500,0000	2073,9713	-573,9713	-1,0955	-1,3011	$3,2944x10^5$
5	5068,0300	4333,7991	734,2308	1,4014	1,7843	$5,3909x10^5$
6	2908,2800	3090,9113	-182,6313	-0,3486	-0,3707	33354,2232
7	3636,3600	3872,7164	-236,3564	-0,4511	-0,5969	55864,3871
8	2450,9800	1925,1764	525,8035	1,0036	1,2923	$2,7646x10^5$
9	3673,4700	3957,7519	-284,2819	-0,5426	-0,6698	80816,2340

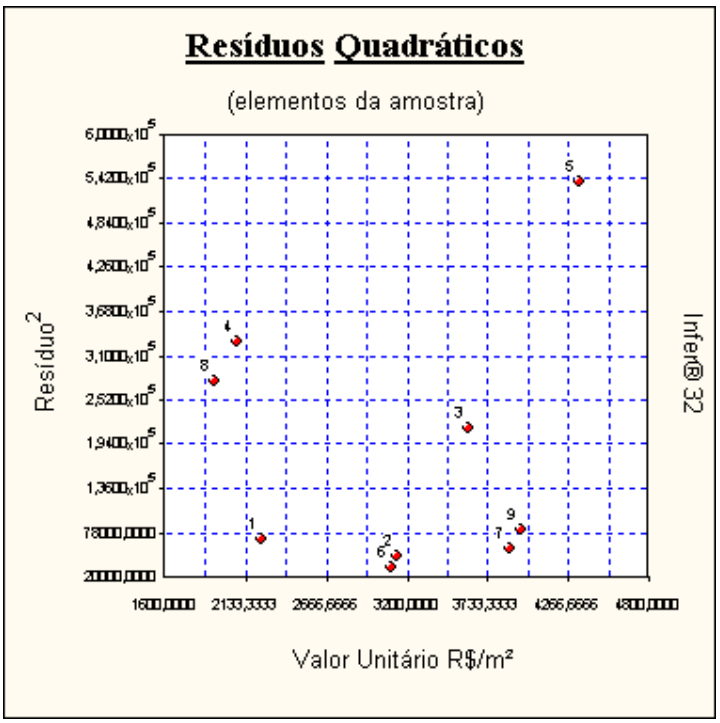
Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 9
Graus de liberdade ..... : 8
Valor médio ..... : $-4{,}1941 \times 10^{-16}$
Variância ..... : $1{,}8297 \times 10^{5}$
Desvio padrão ..... : 427,7538
Desvio médio ..... : 386,9012
Variância (não tendenciosa) ..... : $2{,}7445 \times 10^{5}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : 523,8892
Valor mínimo ..... : -573,9713
Valor máximo ..... : 734,2308
Amplitude ..... : 1308,2021
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 327,0505

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4{,}1941 \times 10^{-16}$
Momento central de 2ª ordem : $1{,}8297 \times 10^{5}$
Momento central de 3ª ordem : $2{,}6502 \times 10^{7}$
Momento central de 4ª ordem : $2{,}9447 \times 10^{6}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,3386	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

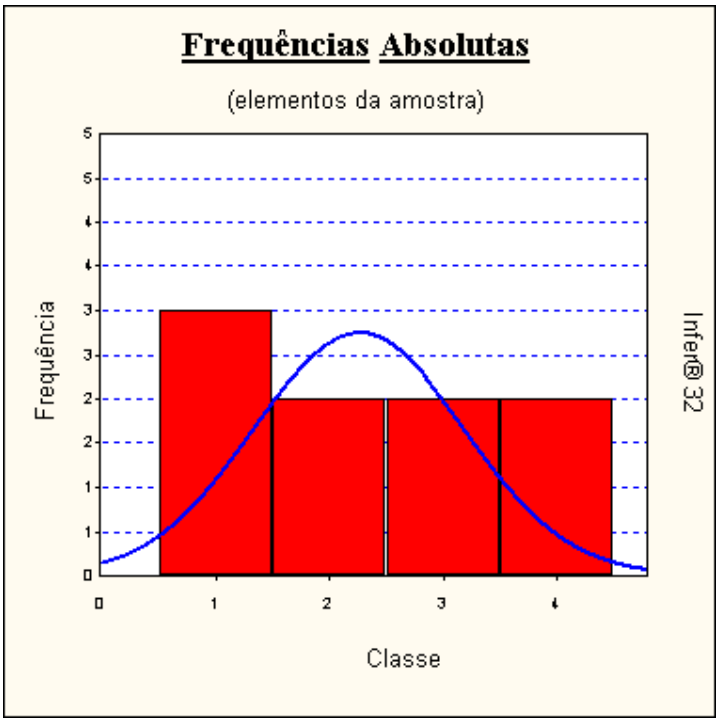
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

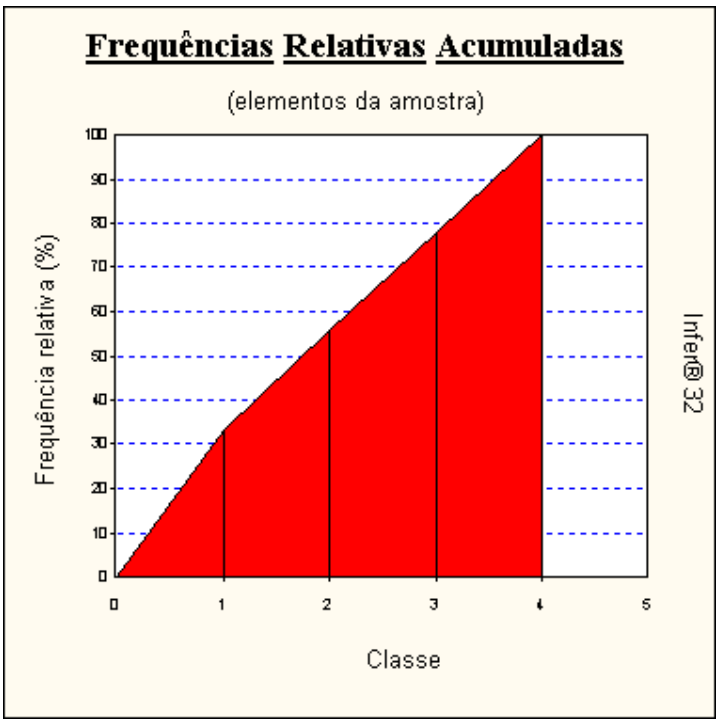
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-573,9713	-246,9208	3	33,33	-440,6892
2	-246,9208	80,1297	2	22,22	-209,4939
3	80,1297	407,1802	2	22,22	240,5106
4	407,1802	734,2308	2	22,22	630,0171

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

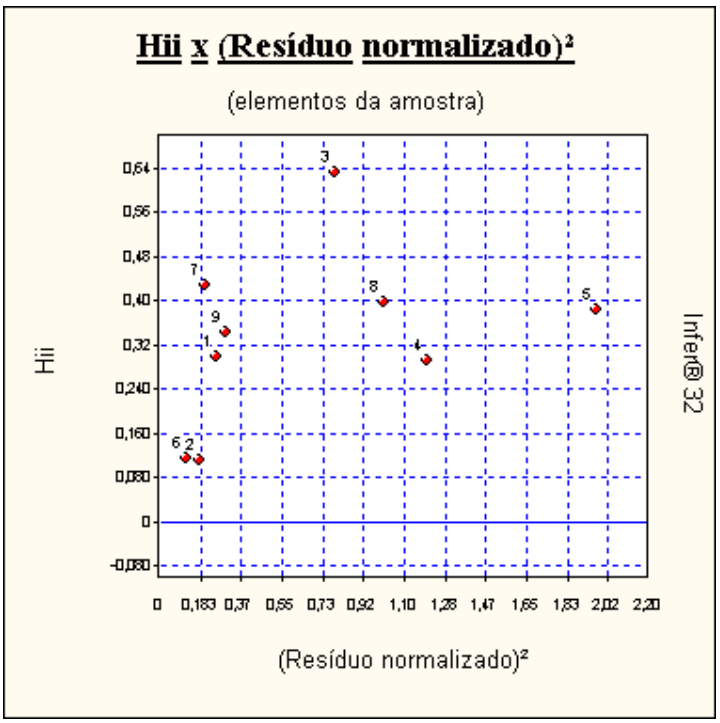
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0500	0,2971	Sim
2	$8{,}2196 \times 10^{-3}$	0,1112	Sim
3	1,2200	0,6320	Sim
4	0,2316	0,2909	Sim
5	0,6591	0,3831	Sim
6	$6{,}0133 \times 10^{-3}$	0,1160	Sim
7	0,0891	0,4287	Sim
8	0,3663	0,3968	Sim
9	0,0783	0,3438	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

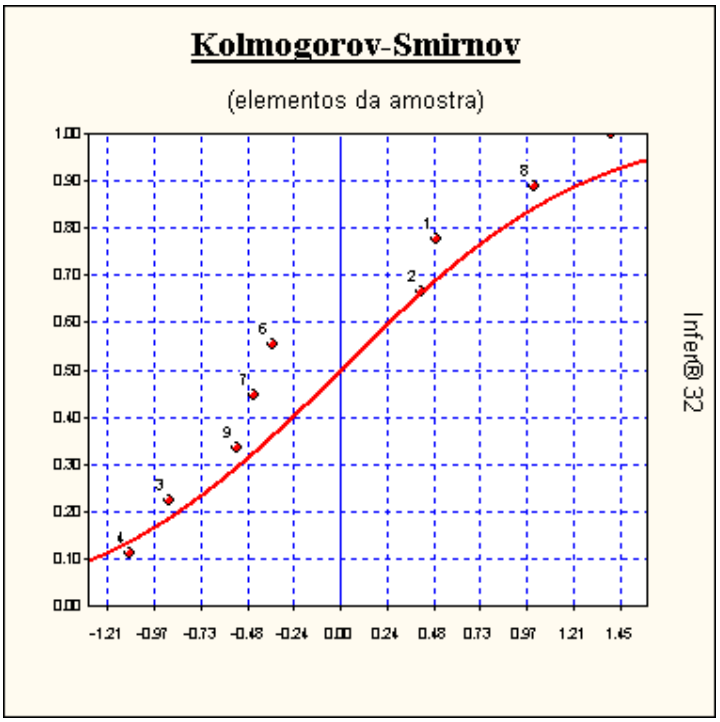
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-573,9713	0,1366	0,1111	0,1366	0,0255
3	-463,8144	0,1880	0,2222	0,0768	0,0342
9	-284,2819	0,294	0,3333	0,0714	0,0396
7	-236,3564	0,326	0,4444	$7{,}3952 \times 10^{-3}$	0,1185
6	-182,6313	0,364	0,5556	0,0807	0,1918
2	219,2610	0,662	0,6667	0,1066	$4{,}4481 \times 10^{-3}$
1	261,7602	0,691	0,7778	0,0246	0,0864
8	525,8035	0,842	0,8889	0,0644	0,0466
5	734,2308	0,919	1,0000	0,0305	0,0805

Maior diferença obtida: 0,1918
Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 5
Número de sequências ..... : 6
Média da distribuição de sinais .... : 4,5
Desvio padrão ..... : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 0,7631
Limite superior . : 0,0402
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

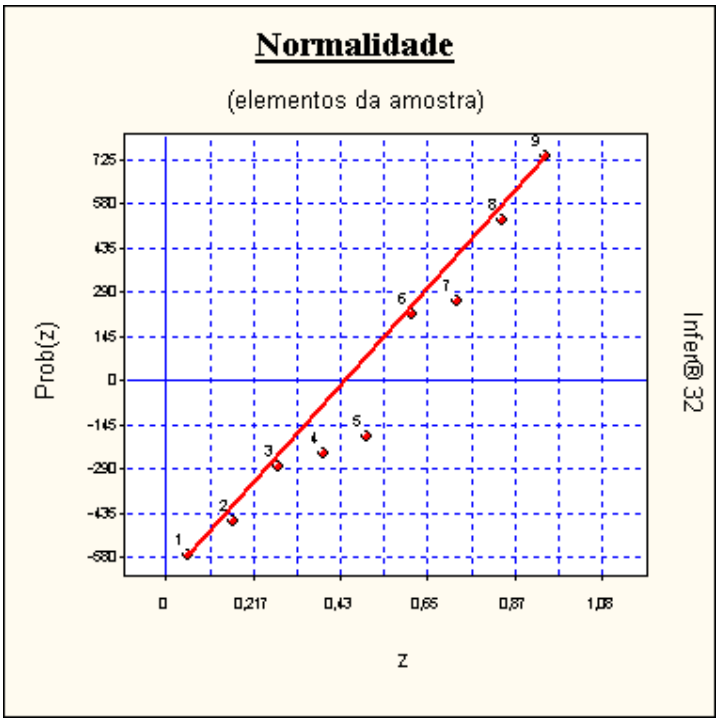
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,3333
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5945
(nível de significância de 5,0%)

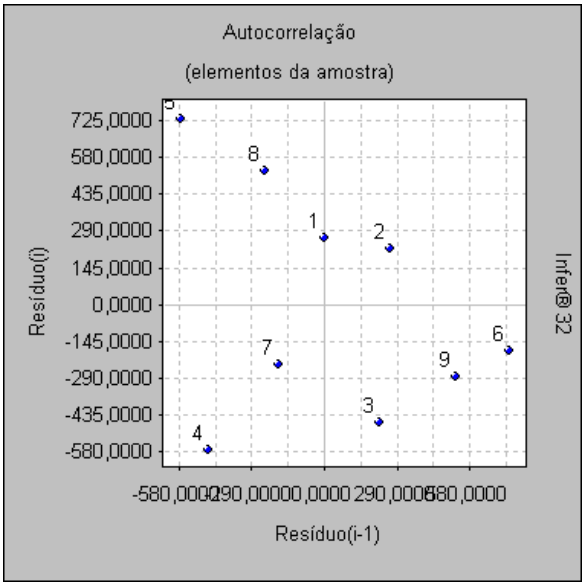
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

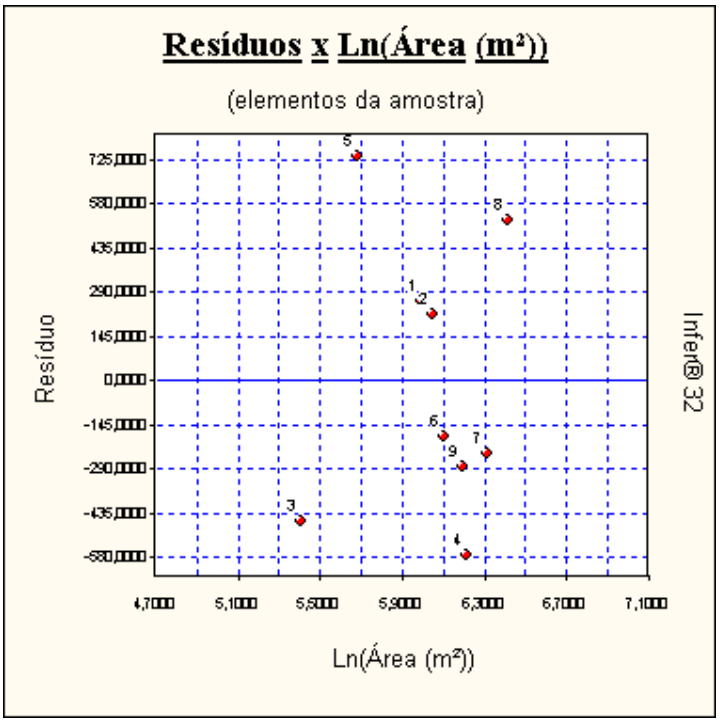
Gráfico de Autocorrelação



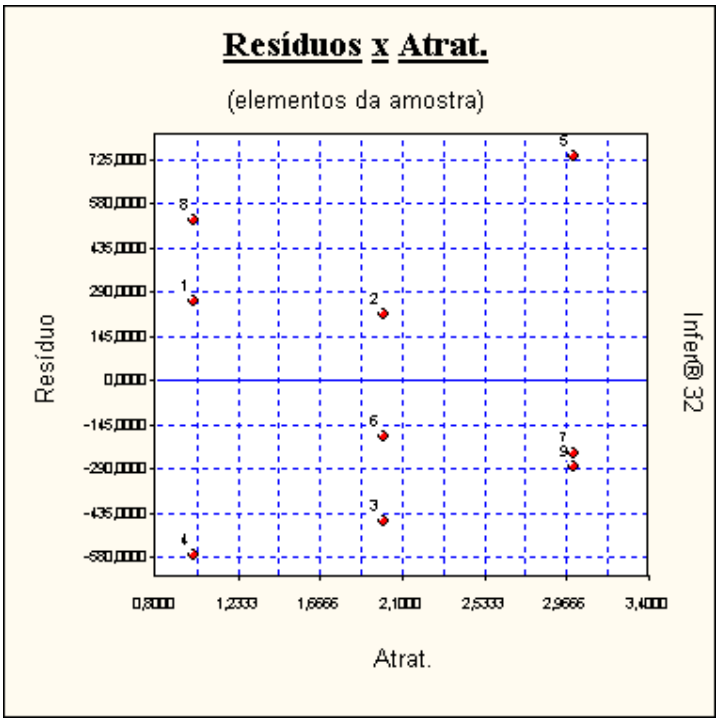
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m²)	223,00	612,00	520,00
Atrat.	Baixo	Alto	Médio

Nenhuma característica do Galpão Comercial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 520,00
• Atrat. ..... = Médio

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Galpão Comercial = R$/m² 2.149,09

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 5714,4 - 736,16 x Ln([Área (m²)]) + 934,45 x [Atrat.]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 1.868,78
Máximo: R$/m² 2.668,78

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 520 m², teremos:
Valor de Mercado obtido = R$ 1.117.530,44
Valor de Mercado mínimo = R$ 971.765,60
Valor de Mercado máximo = R$ 1.387.766,96

Rua Flórida,1703, CJ 62
Brooklin, São Paulo
comercial@provaleengenharia.com.br

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 20,0% acima do limite amostral superior.
- Até 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área (m²)	223,00	612,00	520,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Atrat.	Baixo	Alto	Médio	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 10.136,06
- Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 750,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Valor Unitário R$/m²	1.500,00	5.068,03	2.979,55	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

• Valor estimado no ponto de avaliação: 2.979,55
• Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 5.959,11
• Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área (m²)	3.602,82	2.859,63	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Atrat.	2.045,10	3.914,01	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m²)	2.796,89	3.162,21	365,32	12,26 %
Atrat.	2.979,55	2.979,55	0,00	0,00 %
Valor estimado	2.668,78	3.290,32	621,54	20,86 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

EDUARDO SILVEIRA GOMES

ENGENHEIRO DE PRODUÇÃO MECÂNICA
CREA 5070722530

RESUMO

ESPÉCIE: LAUDO DE AVALIAÇÃO.

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES.

EMPRESA: MOINHO COLONIAL LTDA.

OBJETOS: MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

FINALIDADE: APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: ABRIL DE 2026.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

R$ 130.750,00

(CENTO E TRINTA MIL, SETECENTOS E CINQUENTA REAIS)

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3
1.1 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS 3
1.2 NORMATIVAS 4
2. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS 4
3. MÉTODOS UTILIZADOS 5
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM 5
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 6
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 6
6. AVALIAÇÃO 7
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 8
8. ENCERRAMENTO 9
ANEXOS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

O presente laudo trata da avaliação das máquinas e equipamentos de propriedade da Massa Falida da Empresa **Moinho Colonial Ltda** inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº **81.554.867/0001-90,** com sede localizada na Rua Pedro Americo, 249, Toledo - PR.

Foi considerado para avaliação o estado aparente dos bens, ou seja, como se encontram, podendo estes apresentar danos no seu todo ou em partes, ou ainda peças/partes faltantes.

Não foi possível a verificação física direta quanto ao funcionamento, integridade interna, desgaste, ou eventuais avarias não visíveis externamente

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

Todas as premissas listadas acima implicam em deságio no valor dos produtos arrematados, sendo, portanto, estes valores abaixo do mercado. 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.

Os valores finais apontados no presente estudo estão todos expressos em Reais.

1.2 NORMATIVAS

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. Segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no quanto à fundamentação e precisão como Grau I.

As normas observadas na emissão deste relatório são:

o NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

o NBR – 14653-5 – Avaliações de Bens – Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e bens industriais em geral – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14653 Avaliação de bens.

2. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS

De acordo com arquivos fotográficos de diligência realizada no dia 8 do mês de abril do ano de 2026 pela Estevez Guarda Administração Judicial Ltda, acompanhada de preposto da Mega Leilões à sede da empresa situada na Rua Pedro Americo, 249, Toledo - PR, os bens avaliando constituem-se de todos as máquinas e equipamentos pertencentes a falida, encontrados no local, e onde permanecem depositados.

Os bens estão descritos na listagem que segue em anexo ao presente laudo, onde informamos a descrição dos bens e seus respectivos valores, além de documentação fotográfica com identificação que ilustram os bens no momento da diligência.

3. MÉTODOS UTILIZADOS

A metodologia aplicada é função, basicamente da natureza dos bens avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 5 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo “Método comparativo direto de dados de mercado” para a definição dos valores.

Foram analisadas as suas características e estado de conservação e então depreciados de acordo com a comparação com as fontes de informação de mercado.

A vistoria dos bens foi realizada de forma indireta, por meio de registros fotográficos, vídeos e informações técnicas fornecidas por terceiros

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

-Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

-Método da 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.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem por objetivo servir de apoio à operação judicial no processo de nº 0012162-44.2024.8.16.0170 da 4ª Vara Cível de Cascavel - PR, determinando valor justo de mercado dos bens classificados como: máquinas e equipamentos pertencentes a massa falida, com base em pesquisa de mercado para posterior alienação em leilão judicial.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

O presente trabalho está classificado como grau I quanto à fundamentação e precisão conforme a pontuação atingida para fins de classificação das avaliações, segundo a Norma de Avaliação NBR – 14.653-5 - Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Complexos Industriais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

6. AVALIAÇÃO

Para realização da Avaliação foi realizada ampla pesquisa junto a fabricantes, revendedores e representantes comerciais.

A pesquisa, além da determinação do valor unitário básico, verificou, com a devida cautela, a similaridade do equipamento avaliando, se fora de linha, com o ora fabricado, ponderando as características produtivas e funcionais.

Nos valores relacionados **NÃO** estão agregados os custos de montagem, instalação e transporte.

Foram usadas como referência para determinação dos valores, além do banco de dados, as seguintes fontes de informação:

equipasim.com.br
granelli.com.br
portuguese.alibaba.com
pr.olx.com.br
produto.mercadolivre.com.br
pt.made-in-china.com
www.agrofy.com.br
www.mercadolivre.com.br
www.metalmaqmaquinas.com.br
www.mfrural.com.br

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após a realização dos cálculos podemos concluir que o valor para a venda dos bens descritos no presente laudo é:

R$ 130.750,00

(CENTO E TRINTA MIL, SETECENTOS E CINQUENTA REAIS)

8. ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 9 (nove) páginas numeradas sequencialmente e impressas em um único lado, excluindo-se os seus anexos que obedecem a numeração própria e independente.

Em anexo:

- Listagem de Valores composta por 1 página.
- Documentação Fotográfica composta por 10 páginas numeradas sequencialmente.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

EDUARDO SILVEIRA GOMES

Engenheiro de Produção Mecânica – CREA 5070722530

ANEXO I

VALORES

RELATÓRIO DE BENS ARRECADADOS

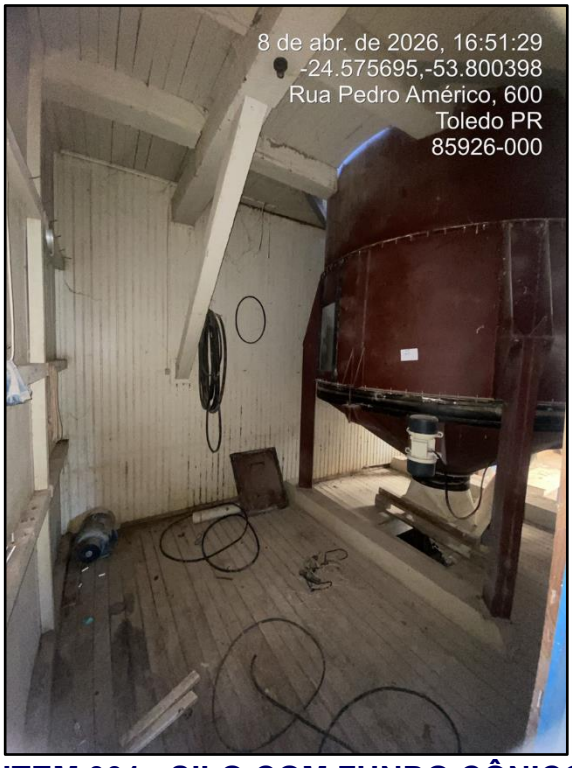
DATA BASE: ABRIL / 2026
VALORES EM R$

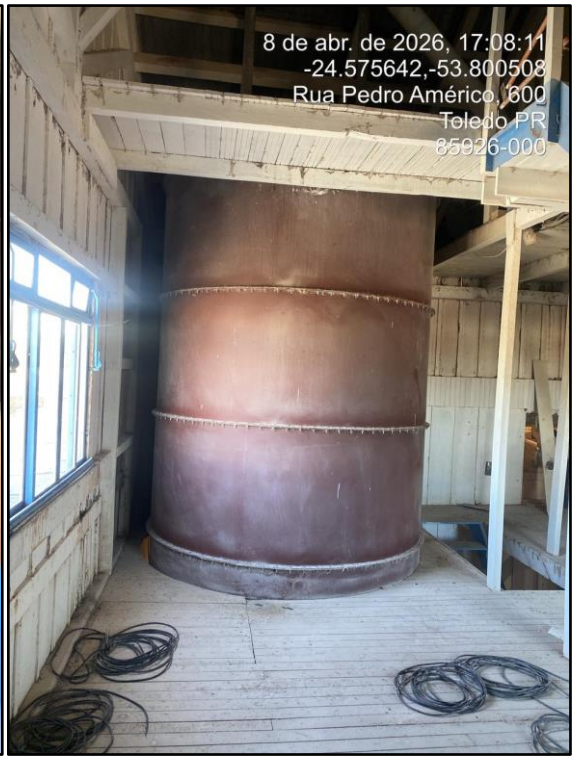
EMPRESA: MOINHO COLONIAL LTDA
ENDEREÇO: RUA PEDRO AMERICO, 249, TOLEDO - PR

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	VALOR DE MERCADO	TOTAL VENDA
001	SILO COM FUNDO CÔNICO E MOTOVIBRADOR VIBRO KRAFT	1	12.500,00	12.500,00
002	FILTRO DE MANGAS	1	4.800,00	4.800,00
003	BANCO DE CILINDROS	6	10.000,00	60.000,00
004	PAINÉL DE CONTROLE ELÉTRICO	1	1.100,00	1.100,00
005	SISTEMA DE TRANSPORTE PNEUMÁTICO E GRAVIMÉTRICO COMPOSTO POR TUBULAÇÕES METÁLICAS, CONEXÕES E SUPORTES ESTRUTURAIS.	1	10.000,00	10.000,00
006	ESTEIRA TRANSPORTADORA ELEVATÓRIA MÓVEL	1	3.900,00	3.900,00
007	PAINÉL DE CONTROLE ELÉTRICO	1	1.300,00	1.300,00
008	SILO METÁLICO COM FUNDO CÔNICO	1	10.000,00	10.000,00
009	CICLONE SEPARADOR COM ROSCA TRANSPORTADORA	1	4.500,00	4.500,00
010	PLANSIFTTER (PENEIRA PLANA INDUSTRIAL) PARA CLASSIFICAÇÃO DE FARINHA	3	4.600,00	13.800,00
011	EXAUSTOR CENTRIFUGO INDUSTRIAL	1	1.300,00	1.300,00
012	PENEIRA VERTICAL COPPI VPR 30/80	1	1.900,00	1.900,00
013	ROSCA TRANSPORTADORA	1	2.000,00	2.000,00
014	PENEIRA	1	1.900,00	1.900,00
015	DOSADOR COPPI	1	1.750,00	1.750,00
	TOTAL			**130.750,00**

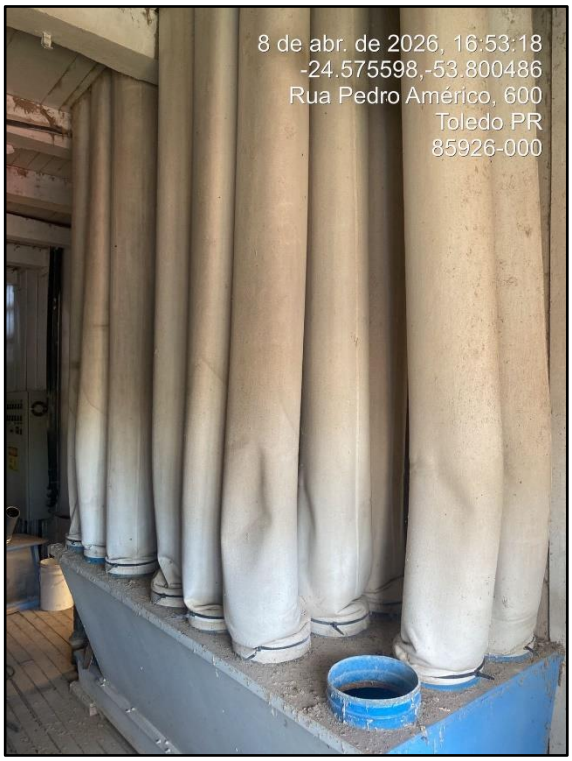
ANEXO II

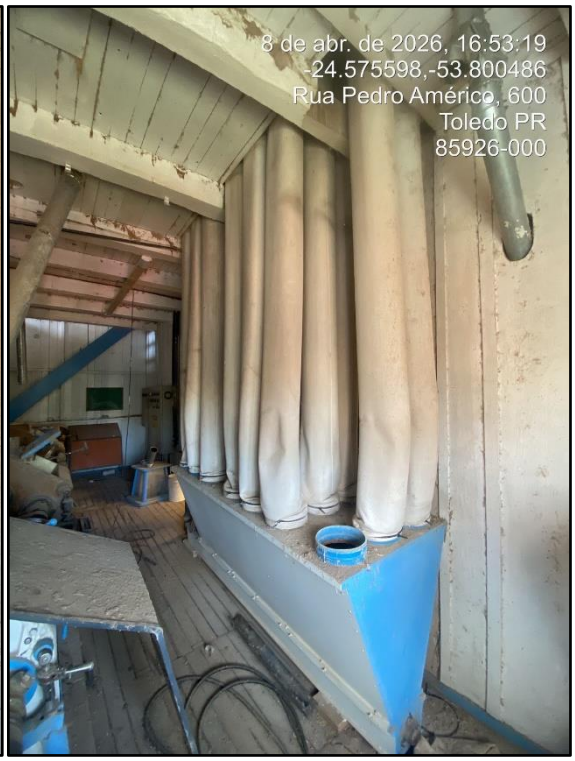
FOTOS





ITEM 001 - SILO COM FUNDO CÔNICO E MOTOVIBRADOR VIBRO KRAFT





ITEM 002 - FILTRO DE MANGAS





ITEM 003 - BANCO DE CILINDROS





ITEM 003 - BANCO DE CILINDROS

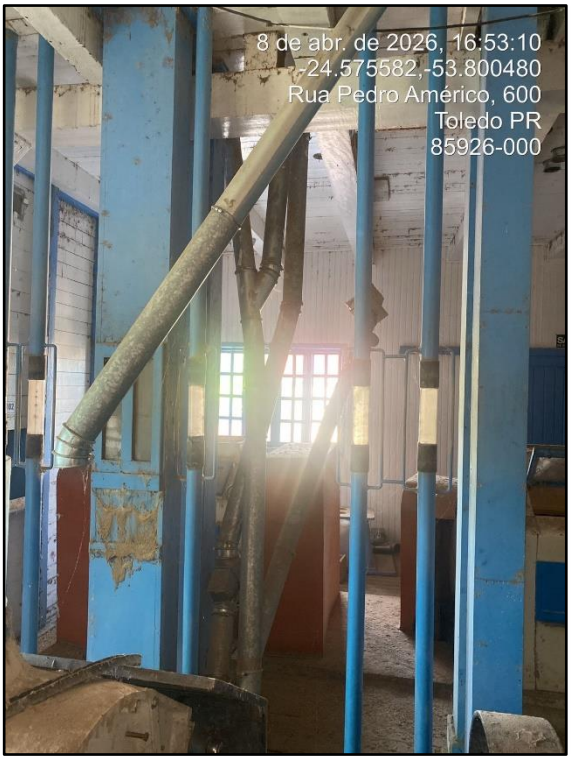




ITEM 003 - BANCO DE CILINDROS



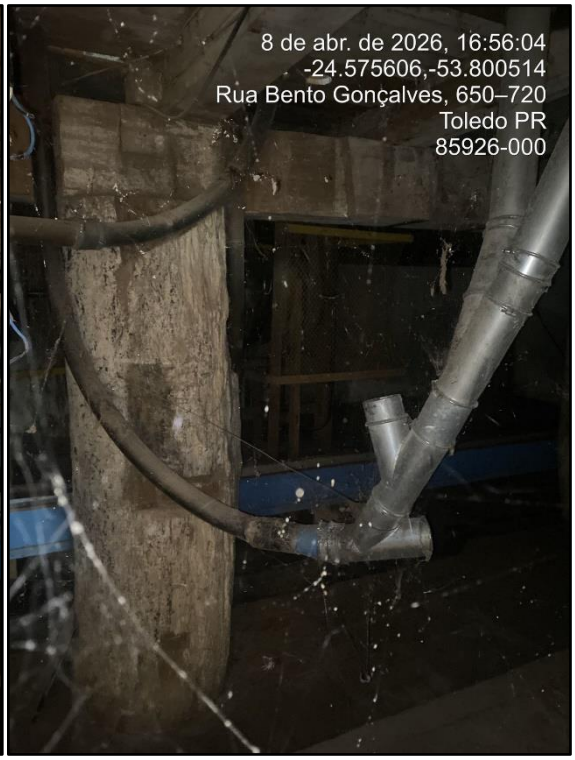
ITEM 004 - PAINÉL DE CONTROLE ELÉTRICO





ITEM 005 - SISTEMA DE TRANSPORTE PNEUMÁTICO





ITEM 005 - SISTEMA DE TRANSPORTE PNEUMÁTICO



ITEM 006 - ESTEIRA TRANSPORTADORA ELEVATÓRIA MÓVEL



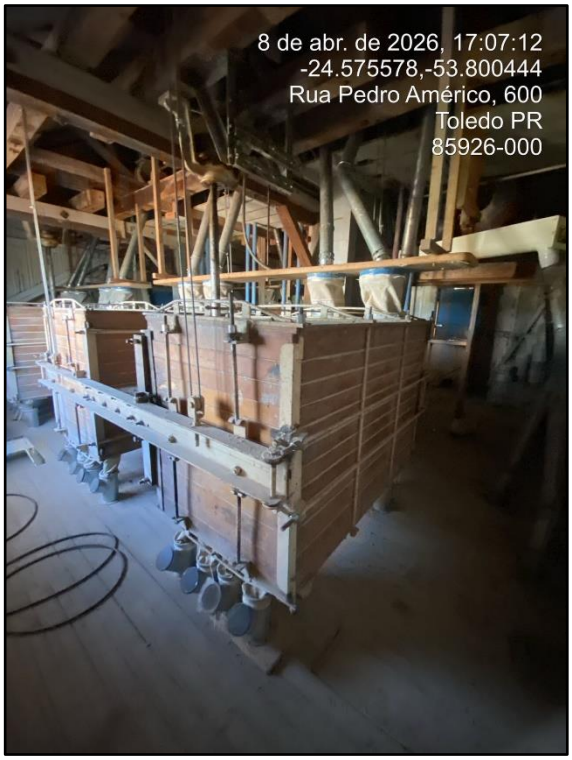
ITEM 007 - PAINÉL DE CONTROLE ELÉTRICO



ITEM 008 - SILO METÁLICO COM FUNDO CÔNICO

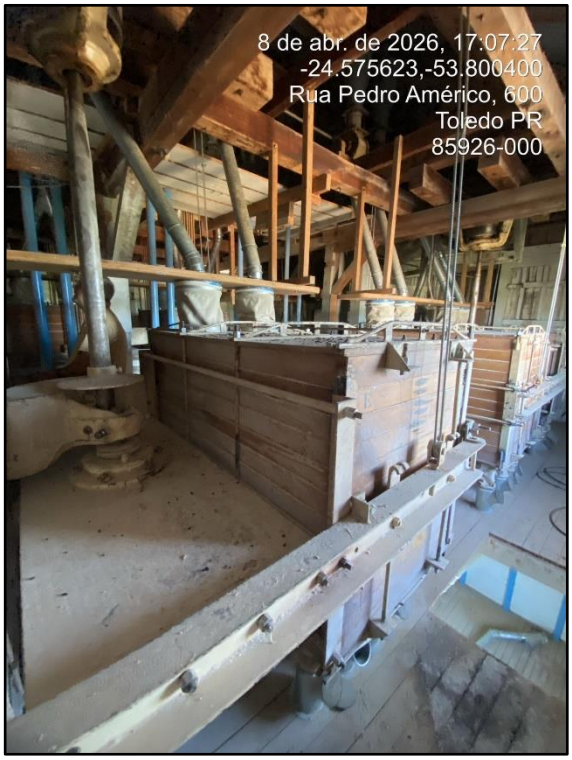


ITEM 009 - CICLONE SEPARADOR COM ROSCA TRANSPORTADORA





ITEM 010- PLANSICHTER (PENEIRA PLANA INDUSTRIAL) PARA CLASSIFICAÇÃO DE FARINHA



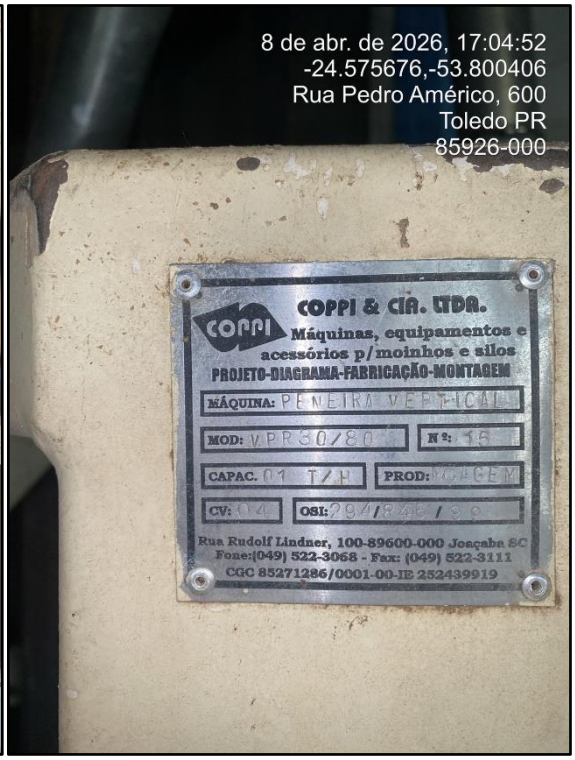


ITEM 010- PLANSICHTER (PENEIRA PLANA INDUSTRIAL) PARA CLASSIFICAÇÃO DE FARINHA



ITEM 011 - EXAUSTOR CENTRIFUGO INDUSTRIAL





ITEM 012 - PENEIRA VERTICAL COPPI



ITEM 013 - ROSCA TRANSPORTADORA



ITEM 014 – PENEIRA



ITEM 015 – DOSADOR COPPI