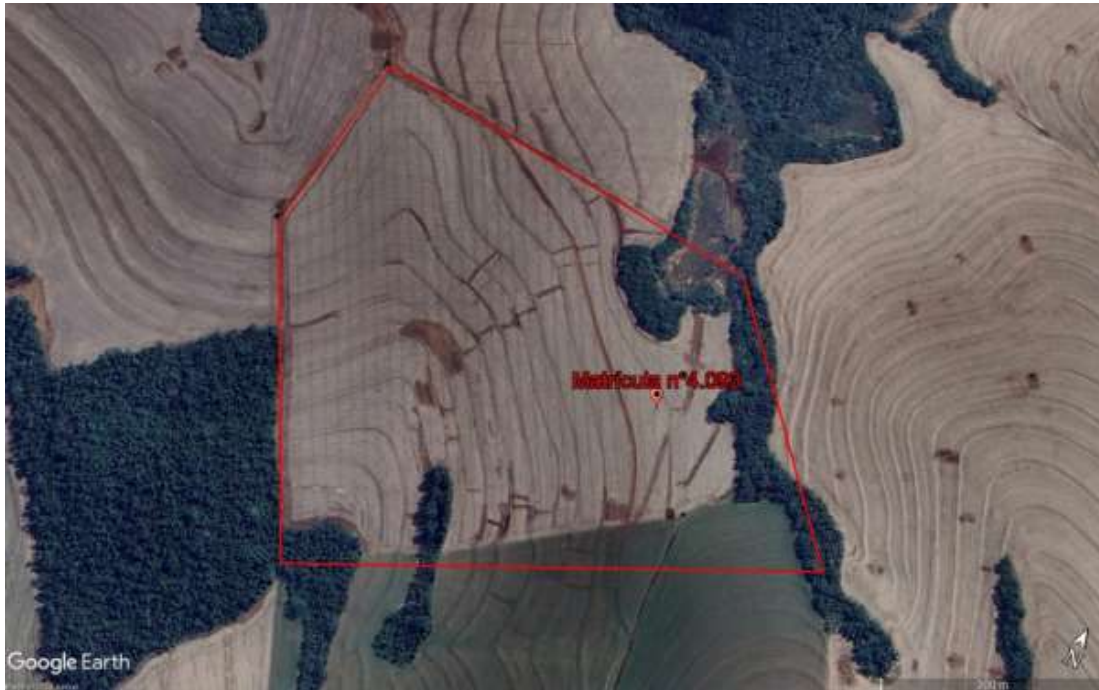




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 4305 08/2025

IMÓVEL RURAL, DE MATRÍCULA Nº4.093, COM ÁREA DE 20,00
HECTARES, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO
DE NOVA CANTU/PR





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
10	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel rural, de matrícula nº4.093, com área de 20,00 hectares, com sem benfeitorias, localizado no município de Nova Cantu/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$2.095.000,00

(Dois milhões e noventa e cinco mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, 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.

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do cadastro Ambiental rural (CAR), cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Nova Cantu/PR.





2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Lote rural, situado no município de Nova Cantu/PR, com área total de 165.740,00m², sem benfeitorias, na comarca de Campina da Lagoa/PR.

Número da Matrícula: Nº 4.093 – Registro de Imóveis de Campina da Lagoa/PR.

Número INCRA: 719.145.003.760-0

Localização: Latitude: 24°37'3.34"S / Longitude: 52°36'37.59"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras - MRT 3 Norte atinge 101 municípios do Paraná integrantes de três (03) macrorregiões geográficas do IBGE (Centro Ocidental, Norte Pioneiro e Norte Central) e 15 Microrregiões envolvendo dos 150 municípios, concentrando-se a maior parte da Mesorregião Norte Central Paranaense.

O MTR 3 é formado por várias cidades que se constituem como polos econômicos das microrregiões com bom desenvolvimento nos setores primário, secundário e terciário, representando significativa proporção do PIB paranaense com população aproximada de 2 milhões de pessoas e um grau de urbanização próximo de 80%.

A região apresenta o segundo maior polo industrial do Paraná com produção diversificada de produtos manufaturados e uma pujante produção agrícola também diversificada, favorecida pelas condições edafoclimáticas e de relevo.

Londrina, Maringá são os maiores centros urbanos e exercem grande influência dentro e fora da região tanto na agricultura como ramos de serviços e industrial. Estas cidades apresentam grande aglomeração populacional e grau de urbanização.

Outras cidades de menor dimensão também se constituem como polos de desenvolvimento microrregional como é o caso de Campo Mourão que abriga a sede





da COAMO (Cooperativa Agropecuária Mourãoense) maior Cooperativa Agroindustrial da América Latina e uma das maiores empresas do Paraná e do Brasil, assim como Cornélio Procópio, Araongas, Apucarana, etc.

Na estrutura fundiária da região predominam os pequenos e médios estabelecimento, majoritariamente compostos por agricultores familiares que de modo geral exploram áreas próprias na condição de proprietários. Na parte mais a Oeste coincidente com a Região Centro Ocidental há maior incidência de arrendatários.

O MTR 3 se localiza no Terceiro Planalto Paranaense ou Planalto do Trapp do Paraná constituído por derrames basálticos e paisagens bastante uniformes com rochas que de modo geral deram origem a solos profundos e argilosos exceto na parte à Noroeste de transição para os solos derivados do arenito Caiuá. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas.

O relevo do MTR 3 é predominantemente apresenta baixos índices de declividade (em geral menores que 10%) variando de planos, suave ondulado e ondulado, exceto em algumas depressões e planaltos localizados principalmente nas margens do MTR 3 principalmente na região de transição do 2º para o 3º planalto.

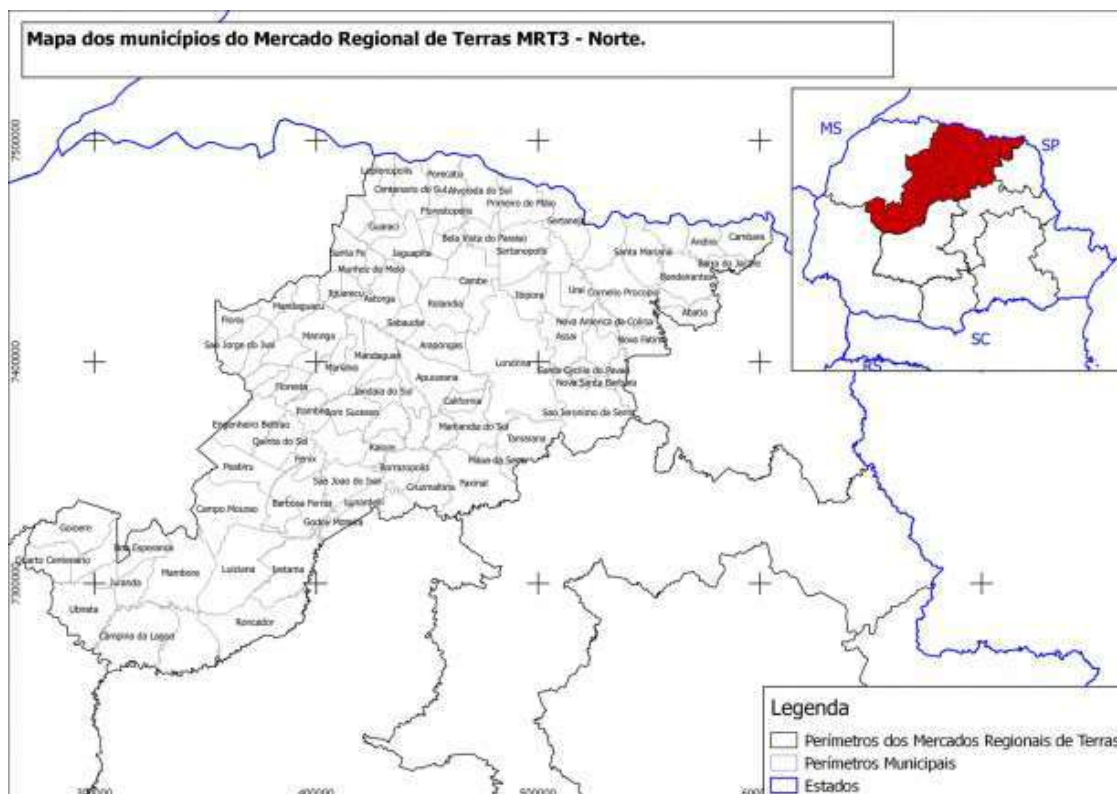
Incidem na região os Biomas Floresta Estacional Semidecidual e a Floresta Ombrófila Mista e os principais rios são o Paranapanema, Ivaí, Tibagi, Piquiri, Cinzas.

As condições edafoclimáticas e de relevo favoreceram a conformação da mecanização da agricultura em larga escala, principalmente com culturas anuais, como a soja, trigo, milho e cana-de-açúcar.

A cafeicultura foi a principal cultura implantada ao longo da colonização da região e foi sendo substituída a partir dos anos 1970 principalmente pela cultura da soja, milho e trigo que se constituem atualmente no principal uso do solo da região. Este sistema de produção compõem um complexo agroindustrial fortemente estruturado à jusante e à montante da produção, com forte aporte tecnológico, financeiro (crédito rural), assistência técnica e uma grande rede de fornecedores constituído por grandes cooperativas, agroindústrias, bancos, tradings, lojas agropecuárias, rede de armazenamento, transporte e distribuição.

As pastagens destinadas principalmente para a pecuária bovina de corte se concentram principalmente nas regiões com relevo com maiores graus de declividade, regiões de solos arenosos e nas margens com o 2º planalto.





Fonte: INCRA

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 está o tempo de





exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote de terras sob nº 7-B, destacado do lote nº 07, com a área de 200.000,00 m2, situado na gleba 9-18 parte da colônia Cantu, município de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa-Pr, com as seguintes divisas e confrontações: nordeste pelo córrego fortuna confrontando com terras do lote nº 04 a sudeste por linha seca de rum 92223'NE, na extensão de 690,00 metros, confrontando com o lote ne-05, a sudeste por linha seca de rumo 30°37'NO, confrontando com o lote nº 06, e a noroeste por linha seca, confrontando com terras d lote nº 07.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado, com finalidade para lavoura.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições no imóvel.





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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





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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

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

8.1.1.6 Transposição: Índice aplicado em razão do imóvel estar inserido no Parque Nacional Guaricana = 0,50.

8.1.1.7 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.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.095.460,48 (Dois milhões, noventa e cinco mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e oito centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 2.095.000,00 (Dois milhões e noventa e cinco mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 18 de agosto de 2025

Joacir Monzon Pouey





ANEXO
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
IMÓVEIS x COTAÇÕES
PESQUISA DE MERCADO
MEMORIAL DE CÁLCULO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Joacir Monzon

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	CARLA MICHELI MACIEL BOSIO, MARCELO BOSIO	Data da Vistoria:	23/07/2025
Endereço:	-	Data do Laudo:	19/08/2025
Complemento:	-	Matrícula:	n°4093
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Nova Cantu	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 20,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 1,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 20,00 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Latossolo
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	-
Textura:	arenoso a argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Lavoura	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	Bom	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Bom	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1644mm/ano
Altitude:	500m		

Valor de Mercado

R\$ 2.095.460,48

(DOIS MILHÕES, NOVENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E SESENTA REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Joacir Monzon**
Telefone de Contato: **(41) 98505-5505**
Identificação: **Monzon Leilões**

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Joacir Monzon

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel rural localizado no município de Nova Cantu, próximo a PR-239.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 24°37'3.34"S Longitude: 52°36'37.59"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Lote de terras sob nº 7-B, destacado do lote nº 07, com a área de 200.000,00 m2, situado na gleba 9-18 parte da colônia Cantu, município de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa-Pr, com as seguintes divisas e confrontações: nordeste pelo córrego fortuna confrontando com terras do lote nº 04 a sudeste por linha seca de rum 92223'NE, na extensão de 690,00 metros, confrontando com o lote ne-05, a sudeste por linha seca de rumo 30°37'NO, confrontando com o lote nº 06, e a noroeste por linha seca, confrontando com terras d lote nº 07.”</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>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.</p>	<p>Subordens do SIBCS</p> <ul style="list-style-type: none"> Latossolo Vermelho Neossolo Litólico Nitossolo Vermelho Área Urbana <p>Gráfico</p> <p>Subordens do SIBCS (km²)</p>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU



Memorial de Cálculo

Joacir Monzon

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

Relatório Fotográfico



1

2



3

4



5

6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU





Memorial de Cálculo

Joaquim Monzon

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

Relatório Fotográfico



7

8



9

10



11

12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU





Memorial de Cálculo

Joacir Monzon

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU





Memorial de Cálculo

Joaquim Monzon

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Nova Cantu			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	20,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	nenhuma		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00 20%
											IIe	10,00	50%	IIIe,s	2,57	13%	VIe			Áterreno(ha):	20,00 100%
											IIe,s	3,43	17%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Nova Cantu			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	228,00		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.000.000,00																	
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX																	
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00 22%
											IIe	13,00	6%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	228,00 100%
											IIe,s	120,00	53%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs	45,00	20%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Nova Cantu			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	19,36		Área Construída:	120,00																	
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 4.200.000,00																	
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Facebook																	
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.facebook.com/groups/3492																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00 21%
											IIe	2,21	11%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	19,36 100%
											IIe,s	3,65	19%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%
IIIs	9,50	49%	IVe			VIIe															
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Joacir Monzon

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Campina da lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	169,40		Área Construída:	600,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 42.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Earge						
Benfeitorias	casa e barracão		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/2965						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	33,00 19%
IIe	75,00	44%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	169,40 100%
IIe,s	61,40	36%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	65%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Campina da lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	38,30		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	25,00 65%
IIe			IIIe,s			Vle	13,30 35%		Áterreno(ha):	38,30 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	20%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zna Rural				Cidade:	Campina da Lagoa			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	138,00		Área Construída:	1000,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 16.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	barracão		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	28,00 20%
IIe	35,65	26%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	138,00 100%
IIe,s	24,00	17%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	61%
IIIs	50,35	36%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Joaquim Monzon

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Ubiratã			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	387,20		Área Construída:	2000,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	casas e barracões		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	80,00 21%
IIe			IIIe,s	37,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	387,20 100%
IIe,s	25,00	6%	IVs	20,20	5%	VIe,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs	225,00	58%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Ubiratã			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	12,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	OLX						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,40 20%
IIe		30%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	12,00 100%
IIe,s	5,50	46%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	63%
IIIs	0,45	4%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Joaquim Monzon

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo	
1	R\$ 22.000.000,00	228,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 86.842,11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,045	1,000	1,05	R\$ 90.773,48
2	R\$ 4.200.000,00	19,36	R\$ 92.772,00	0,90	R\$ 190.455,99	1,000	0,950	1,000	1,000	1,057	1,000	1,00	R\$ 191.181,44
5	R\$ 16.000.000,00	138,00	R\$ 699.006,00	0,90	R\$ 99.282,57	1,000	1,056	1,139	1,000	1,025	1,000	1,23	R\$ 122.265,49
6	R\$ 22.000.000,00	387,20	R\$ 1.412.320,00	0,90	R\$ 47.488,84	1,000	1,056	1,139	1,056	1,137	1,000	1,44	R\$ 68.524,67
7	R\$ 1.200.000,00	12,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 90.000,00	1,000	1,056	1,139	0,950	0,986	1,000	1,13	R\$ 101.280,09

Média	R\$ 102.813,90	Média	R\$ 114.805,04
Desvio	52853,01	Desvio	16033,94
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,14

Média Saneada	R\$ 104.773,02
Limite Inferior	R\$ 80.363,52
Limite Superior	R\$ 149.246,55
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	2

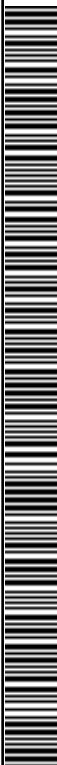
Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{20,00}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$104.773,02}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 2.095.460,48
------------------	----------------------------------	---	--	---	------------------------------------	---	-------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletadas:	5		
Número de Amostras Saneadas:	3		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 80.363,52		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 114.805,04		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 149.246,55		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 104.773,02		
T. de Student:	1,886		
Desvio Padrão:	16033,94		
Coefficiente de Variação:	0,140		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 17.455,55		
Inferior (p/ha):	-17,93%	R\$ 97.349,49	
Superior (p/ha):	13,20%	R\$ 132.260,58	
Amplitude Total	31,13%		

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU





Memorial de Cálculo

Joacir Monzon

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 3	1 Ponto
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 9 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 31,13%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau II
---	---





ANEXO

DOCUMENTAÇÃO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br





Valide aqui este documento



República Federativa do Brasil
Comarca de Campinas da Lagoa - Estado do Paraná
Cartório de Registro de Imóveis



Pedro Rosa
TITULAR VITALICIO
CPF 111.408.509-61

Mario Luiza Jogliatto Caetano
AUXILIAR JURAMENTADA
CPF 914.176.683-10



CNM 086058.2.0004093-12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/749BS-CGVFB-8X7UK-YSC25>

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 4.093
<p><u>04 de março de 1.993</u> IMÓVEL:- Lote de terras sob nº 7-B, destacado do lote nº 07, com a área de 200.000,00 m2, situado na gleba 9-1ª parte da colonia cantu município de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa-Pr, com as seguintes divisas e confrontações: nordeste pelo córrego fortuna confrontando com terras do lote nº 04 a sudeste por linha seca de rumo 92º23'NE, na extensão de 690,00 metros, confrontando com o lote nº-05, a sudeste por linha seca de rumo 30º37'NO, confrontando com o lote nº 06, e a noroeste por linha seca, confrontando com terras do lote nº 07.</p> <p>PROPRIETÁRIO: <u>ZELIO PAULO BOZIO</u>, brasileiro, casado, lavrador, residente no município de Nova Cantu-Pr, portador da C.I.R.G. nº 715.209-Pr e inscrito no GPF nº 128.205.719-72.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- R-4/2.723 Livro 02 de 31-07-79 e certidão data de 04-03-93 do registro de imóveis da comarca de Ubiratã-Pr.Dou fé. Oficial.</p>		
<p><u>R-1/4.093 - 04-03-93</u> Certifico, que - <u>MARCELO BOZIO</u>, brasileiro, solteiro, lavrador, menor com 17 anos de idade e <u>MARA LUCIA BOZIO</u>, brasileira, solteira, estudante, menor com 19 anos de idade, residentes e domiciliados - no município de Nova Cantu, adquiriram o imóvel desta avaliado em - R\$-5.782.000,00 em pagamento de suas legítimas no inventário dos - bens deixados por falecimento de Olga Guidorsi Bozio, conforme for - mal de partilha extrado dos autos 164/91 e sentença homologada pe - lo MM. Juiz de direito Dr. Humberto Luiz Carapunaria, aos dias 06 - 11-92. ITBI - R\$-965.100,00 (incluindo outros imóveis) Inera nº 719 - 145.003.760-0, quitado o exercício de 1.992, área total, 36,5 ha. - Condições: as do formal. Coube a cada um dos herdeiros, a área de - 100.000,00 m2. Dou fé. Oficial. Emols. 360,00 VRC. Dou fé. Oficial.</p>		
<p><u>R-2/4.093 - 06.12.95</u> Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (95/00296-8) - BANCO DO BRA - SIL S/A, ag.Nova Cantu-Pr. R\$-9.695,66 - votº 15.06.96 - Hipoteca - de 1º grau (fração ideal de 100.000 m2 de Marcelo Bozio). Juros e - Condições: Os da cédula. Reg. 3.462 livro 3. Dou fé. Oficial.</p>		
<p><u>R-3/4.093 - 06.12.95</u> Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (95/00297-8) - BANCO DO BRA - SIL S/A, ag.Nova Cantu-Pr. R\$-3.118,57 - votº 15.07.96 - Hipoteca - de 2º grau. (fr.ideal de 100.000 m2 de Marcelo Bozio). Juros e Con - dições: Os da cédula. Reg. 3.463 livro 3. Dou fé. Oficial.</p>		
<p><u>R-4/4.093 - 08-10-99</u>, Prot. 17.574 - 29-09-99 VENDA E COMPRA. Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no</p>		

onr

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

Todos os Registros de imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJDCK 94V69 W7KCF QT3WB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/749BS-C6VFB-8X7UK-YSC25>

continuação

Serviço Notarial da cidade de Nova Cantu-Pr, às fls 155 livro 28-E aos dias 13-01-97, a proprietária, Mara Lucia Bozio, retro qualificada, representada por seu procurador, Manoel Lopes de Lima, brasileiro, viúvo, portador da C.I.RG. nº 5.492.531-0-Pr, residente em Nova Cantu-Pr, credenciado pela procuração de fls 192 livro 33-P do mesmo Cartório, vendeu a área ideal de 100.000,00 m², do imóvel desta matrícula, ao Sr. MARCELO BOZIO, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente em Nova Cantu-Pr, portador da C.I.RG. nº 5.863.169-8-Pr e inscrito no CPF nº 827.882.009-00, pelo preço de R\$---11.000,00 (onze mil reais) incluindo outro imóvel. Condições: As da Escritura. ITBI-R\$-220,00 recolhido em 30-01-97. ITR-quitado o exercício de 94 a 98 nº do imóvel na receita federal 08520739. CCTR -- 1998/1999 código do imóvel 719 145 003 760-0. Certidão negativa do IAP expedida em 09-01-97. Certidão negativa de dívida ativa de tributos e estaduais expedida em 07-01-97. Emols. 1.710,00 VRC R\$-128,25. Dou fé. Oficial. *[Assinatura]*

03

AV-5/4093 - 13.10.99 Prot.17.488 de 13.10.99
Conforme autorização do BANCO DO BRASIL S/A. ag. Nova Cantu-Pr, fls com cancelamentos: R-2/4093 e R-3/4093. Emols.VRC-63,00-R\$-4,72. Dou fé. Oficial. *[Assinatura]*

CA

R-6/4093 - 13.10.99 Prot.17.689 de 13.10.99
Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária 234900071. Data da emissão: 29.09.99. Emitente: Marcelo Bozio. Credor: BANCO DO BRASIL S/A. ag. Nova Cantu-Pr. Valor de R\$-9.860,00-vetº 23.09.2000. Hipoteca de 1º grau. Juros e Condições: Os da cédula. R\$6,216 Livro 3. Emols.VRC-630,00-R\$-47,25. Dou fé. Oficial. *[Assinatura]*

CA

R-7/4093 - 13.10.99 Prot.17.690 de 13.10.99
Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária 99/00078-4. Data da emissão 30.09.99. Emitente: Marcelo Bozio. Credor: BANCO DO BRASIL S/A. ag. Nova Cantu-Pr. Valor de R\$-13.000,20, vetº 16.10.2000. Hipoteca de 2º grau. Juros e Condições: Os da cédula. R\$6,216 Livro 3. Emols. VRC-630,00-R\$-47,25. Dou fé. Oficial. *[Assinatura]*

CA

AV-8/4.093 - 07.07.2010 - Prot. 43.439 de 29.06.2010
CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 22.06.2010, fica cancelado o R-6/4.093. FUNREJUS-isento, conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-63,00-R\$-6,61. Selo-R\$-2,00 - (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial. *[Assinatura]*

AV-9/4.093 - 07.07.2010 - Prot. 43.440 de 29.06.2010
CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 22.06.2010, fica cancelado o R-7/4.093. FUNREJUS-isento conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-63,00-R\$-6,61. Selo-R\$-2,00 - (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial. *[Assinatura]*

CA

AV-10/4.093 - 29.11.2010 - Prot. 44.626 de 24.11.2010
Procede-se a presente averbação, nos termos do requerimento do proprietário, datado de 22.11.2010, instruído com Certidão de Casamento n. 2.474, fls. 176-v do Livro n. 13.B, do Registro Civil da cidade de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa-Pr, e cópia autenticada de seus documentos pessoais, para constar corretamente seu nome, ou seja: MARCELO BOSIO. FUNREJUS-isento conforme Art. 3º, VII, b, 9, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-60,00-R\$-6,30. Selo-R\$-2,00-(Ofício Circular

segue na ficha nº 02

CNM 086058.2.0004093-12

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: PJDCK 94V69 W7KCF QT3T3WB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Pedra Rosa
Titular
CPF 117.408.509-63

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

Ed. Maria Luiza Fogliato
Substituta Legal
CPF 914.176.609-10

FICHA
02
RUBRICA

CNM 086058.2.0004093-12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/749BS-CGVFB-8X7UK-YSC25>

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matrícula N.º 4.093
023/2007). Dou fé. Oficial. <i>Helcio Kronberg</i> CA		
AV-11/4.093 - 29.11.2010 Prot. 44.627 de 24.11.2010		
Procede-se a presente averbação, nos termos do requerimento do proprietário Marcelo Bosio, datado de 22.11.2010, instruído com Certidão de Casamento n. 2.474, fls. 176-v do Livro n. 13.B, do Registro Civil da cidade de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa-Pr, cópia autenticada de seus documentos pessoais e os de sua esposa, para constar seu casamento com Carla Micheli Maciel, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, realizado aos 22.04.2000, sendo que a contraente passou a assinar CARLA MICHELI MACIEL BOSIO, bem como, inserir o número da C.I.RG e do CPF de Carla Micheli Maciel Bosio, ou seja: C.I.RG.n. 7.911.636-0-Pr e CPF.n. 035.434.609-19. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-60,00-R\$-6,30. Selo-R\$-2,00 - (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial. <i>Helcio Kronberg</i> CA		
R-12/4.093 - 29.11.2010 Prot. 44.533 de 12.11.2010		
Cédula de Crédito Rural Pignoraticia e Hipotecária n. B02430318-4. Local e Data de Emissão: Nova Cantu-Pr, em 28.09.2010. Emitente: Marcelo Bosio. Interveniante Garante: Carla Micheli Maciel Bosio. Credor: Banco Cooperativo Sicredi S/A, inscrito no CNPJ/MF.n. 01.181.521/0001-55, ou a sua ordem. Praça de Pagamento: Nova Cantu-Pr. Valor de R\$-110.000,00, vctº 15.04.2015. Hipoteca de 1º grau. Juros e condições: Os da Cédula. R-14.850 Livro 3. CND-ITR emitida em 28.07.2010, válida até 24.01.2011, NIRF-0.852.073-9, área total: 36,5 ha. Declaração do emitente e da interveniente garante de que não são vinculados à Previdência Social, conforme Art. 257, § 8º, II, Decreto 3.048/99. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 1, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-630,00-R\$-66,15. Selo-R\$-2,00 - (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial. <i>Helcio Kronberg</i> CA		
AV-13/4.093 - 15.10.2014 - Prot. 55.713 de 22.09.2014		
CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 21.07.2014, fica cancelado o R-12/4.093. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-63,00-R\$-9,89. Selo-R\$-3,00 (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial. <i>Helcio Kronberg</i> JACK		
R-14/4.093 - 27.03.2015 - Prot. 56.878 de 12.03.2015		
Título: HIPOTECA. Forma do Título: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada no Serviço Notarial da cidade e comarca de Formosa do Oeste-Pr, às fls. 005/006, do Livro n. 90-N, em 02.02.2015. Devedores: Marcelo Bosio e s/m Carla Micheli Maciel Bosio, já qualificados. Credor: TOMIO YORINORI, brasileiro, viúvo, agricultor, natural de Londrina-Pr, nascido em 19.01.1942, filho de Sakae Yorinori e Kinu Yorinori, portador da		

SEQUE O VERSO

MATRÍCULA N.º
4.093

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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: PJDCK 94V69 W7KCF QT3WB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/749BS-CGVFB-8X7UK-YSC25>

Continuação

C.I.RG.n. 401.066-SSP/Pr e do CPF.n. 002.086.129-04, residente e domiciliado na Estrada Alvorada, lote 69 e 72-A, Fazenda Noboru, em Jesuítas-Pr. **Objeto:** **HIPOTECA DE 1º GRAU do imóvel desta matrícula. Valor:** R\$-843.605,27 (oitocentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinco reais e vinte e sete centavos), a serem pagos da seguinte forma: a)-R\$-44.000,00 (quarenta e quatro mil reais) em 31.03.2015, sem juros; b)-R\$-512.000,00 (quinhentos e doze mil reais) divididos em 8 parcelas anuais de R\$-64.000,00, acrescidos de juros à taxa de 2,5% ao ano, calculados sobre todo o saldo devedor e integralmente exigíveis com cada parcela do principal, vencendo-se a primeira em 15.10.2015 e a última em 15.10.2022; c)-R\$-168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais) divididos em 8 parcelas anuais de R\$-21.000,00, acrescidos de juros à taxa de 2,5% ao ano, calculados sobre todo o saldo devedor e integralmente exigíveis com cada parcela do principal, vencendo-se a primeira em 15.11.2015 e a última em 15.11.2022; d)-R\$-119.605,27 (cento e dezenove mil, seiscentos e cinco reais e vinte e sete centavos) divididos em 101 parcelas mensais de R\$-1.184,21, acrescidos de juros à taxa de 3,5% ao ano, calculados sobre todo o saldo devedor e exigíveis juntamente das parcelas do principal, vencendo-se a primeira em 15.01.2015 e a última em 15.05.2023. **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 quitado em 30.01.2015. MR: 0,0 ha. NMR: 0,0. MF: 20,0 ha. NMF: 1,82. FMP: 3,0 ha. Área total: 36,50 ha. Cód./Incrá: 719.145.003.760-0. Nome do detentor: Marcelo Bosio. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Dois Corações. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 30.01.2015, válida até 29.07.2015. NIRF: 0.852.073-9. Área total: 36,5 ha. CND-Tributos Estaduais ns. 012863536-07 e 012863538-33 de 16.02.2015. CND-Ambientais ns. 1103810 e 1103811 de 19.02.2015. CND-relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas em 06.03.2015 e 16.02.2015, validas até 02.09.2015 e 15.08.2015, respectivamente. Certidão Regional para fins gerais Cível e Criminal, de Marcelo Bosio expedidas em 17.03.2015 e 19.02.2015, pela Justiça Federal-4ª. Consta na escritura a apresentação das certidões negativas de feitos ajuizados da justiça estadual e do trabalho, sendo positiva a certidão da justiça estadual de Marcelo Bosio. FUNREJUS R\$-1.687,21 recolhido em 02.02.2015, junto ao Banco do Brasil S/A. Emols.VRC-2.156,00-R\$-360,05. Selo-R\$-3,20-(Ofício Circular 023/2007). Dou fé. *Helcio Kronberg*

Cns

AV-15/4.093 - 30/08/2019 - Prot. 68.056 de 28/08/2019
INDISPONIBILIDADE DE BENS. Procede-se a presente averbação nos termos da consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, datada de 26/08/2019, para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de MARCELO BOSIO. Número do Protocolo: 201908.2618.00909290-IA.650. Processo n. 00012687220158160057. Data do cadastramento: 26/08/2019 às 18:35:39. Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Paraná - PR - Campina da Lagoa - PR - Vara Cível - Christiane Angelica Kizerlla Villela - chan@tjpr.jus.br. FUNREJUS-R\$-30,40 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). Emols.VRC-630,00-R\$-121,59, a serem recolhidos na conta de liquidação do Processo (SEI/TJPR - 0976212 - Despacho). Dou fé. *Helcio Kronberg*

AV-16/4.093 - 22/03/2023 - Prot. 78.408 de 15/03/2023
INDISPONIBILIDADE DE BENS. Procede-se a presente averbação nos termos da consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, datada de 14/03/2023, para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de MARCELO BOSIO. Número do Protocolo: 202303.1413.02564938-IA-820. Processo n. 00014119020178160057. Data do cadastramento: 14/03/2023 às 13:00:00. Dou fé. *Helcio Kronberg*

segue na ficha n.º

CNM 086058.2.0004093-12

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: PJDCK 94V69 W7KCF QT3WB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/749BS-C6VFB-8X7UK-YSC25>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná



FICHA
3

RUBRICA
[Assinatura]

Cristiane Consuelo Xavier
Escrevente Substituta

CNM 086058.2.0004093-12

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 4.093
-----------------------	--------------------	----------------------------

31:28. Emissor da Ordem: Christiane Angelica Kizerlla Villela - chan@tjpr.jus.br - TJPR - Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - PR - Campina da Lagoa - PR - Vara Cível - Aprovado por: Yuri Alvarenga Maringues de Aquino. FUNREJUS-R\$ 38,7450 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 7,7490. Emols. VRC 630,00-R\$ 154,98, a serem recolhidos na conta de liquidação do Processo (SEI/TJPR - 0976212 - Despacho). Selo Digital: SFRI2.F53lv.32zKs-UDe4Z.F153q. Dou fé. **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

AV-17/4.093 - 17.05.2023 - Prot. 78.877 de 09/05/2023
CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 05/05/2023, fica cancelado o R-14/4.093. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. FUNDEP: R\$ 7,7490. Emols. VRC 630,00 R\$ 154,98. Selo Digital: SFRI2.X58fv.c9cND-8vYfn.F153q. Dou fé. **Cristiane Consuelo Xavier - Escrevente Substituta.**

R-18/4.093 - 28/08/2024 - Protocolo 83.512 de 23/08/2024
PENHORA. Conforme Ofício n. 638/2024 datado de 23/07/2024, e Termo de Penhora datado de 01/07/2024, lavrados em cumprimento ao Mandado do MM. Juiz de Direito desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, Dr. Rodolfo Figueiredo de Faria, expedido dos Autos n. 0000706-63.2015.8.16.0057 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes, exequente: Comercial Agrícola de Paranavaí Ltda, inscrito no CNPJ/MF.n. 79.690.152/0006-28, e executado: Marcelo Bosio, fica registrada a **PENHORA do imóvel desta matrícula**. Valor da Causa: R\$ 402.100,00 (quatrocentos e dois mil e cem reais). Depositário: o executado Marcelo Bosio. Consulta ao CNIB: ba74.323c.6262.0a24.527a.6b0c.8f62.32f6.476d.90f0 (Bens Indisponíveis) . FUNREJUS Guia n. 1400000010779974-5, R\$ 1.295,09 recolhido em 27/08/2024, junto à Sicredi. FUNDEP: R\$ 17,9165. Emolumentos VRC 1.293,60 R\$ 358,33. Selo Digital: SFRI2.25Avv.Rfcb4-w9xt.F153q. Dou fé. **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.75UNv.mVco0
swQf3.F153q
<https://selo.funarpen.com.br>

Certidão n.5819/2024
Certifico, que a presente fotocópia confere com o original da matrícula n. 4.093, composta de 5 páginas, e corresponde a Certidão de Inteiro Teor, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73.
Campina da Lagoa-PR, 08 de novembro de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE

Buscas R\$2,49
Certidão de Inteiro Teor R\$38,55
SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00
SELO RI3 (FUNARPEN) R\$0,75
Funrejus R\$-10,27
Fadep 2,05
Total R\$ 62,11

4093

MATRÍCULA Nº

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

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: PJDCK 94V69 W7KCF QT3TWB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JSE4 Y7MWX ERB4V 5Q4PU