PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

N°4375/2025

Descrição: Lote rural, de matrícula n°1.750, com área 43,52hectares, sem benfeitorias, localizado no município de Ampére/PR

Autos: 0000048-30.2021.8.16.0186



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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

KRON LEILÕES

ÍNDICE

1	*INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*	*3*
2	*CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES*	*4*
3	*OBJETO*	*5*
4	*CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO*	*6*
5	*FINALIDADE E OBJETIVO*	*14*
6	*IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO*	*16*
7	*DIAGNÓSTICO DE MERCADO*	*17*
8	*INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS*	*18*
9	*RESULTADO DA AVALIAÇÃO*	*19*
10	*ENCERRAMENTO*	*19*

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote rural, de matrícula n°1.750, com área 43,52hectares, sem benfeitorias, localizado no município de Ampére/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$3.812.000,00

(Três milhões, oitocentos e doze mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de Avaliação: Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Alienação Judicial: Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissa Especial: premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

Comprador Especial: adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

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), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Ampére/PR.

A visita técnica foi realizada no dia 29/08/2025, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Lote nº 4 da Gleba n°27-AM, localizado no município e comarca de Ampére/PR.

Número da Matrícula: Nº1.750 – Registro Geral de Imóveis de Ampére/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4101002-54BF21C7F3044C518C5CF1C51DAA5A07

Número INCRA:722.014.012.190-3

Localização: Latitude: 25°58'16.82"S / Longitude: 53°30'16.73"O

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

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

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

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

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

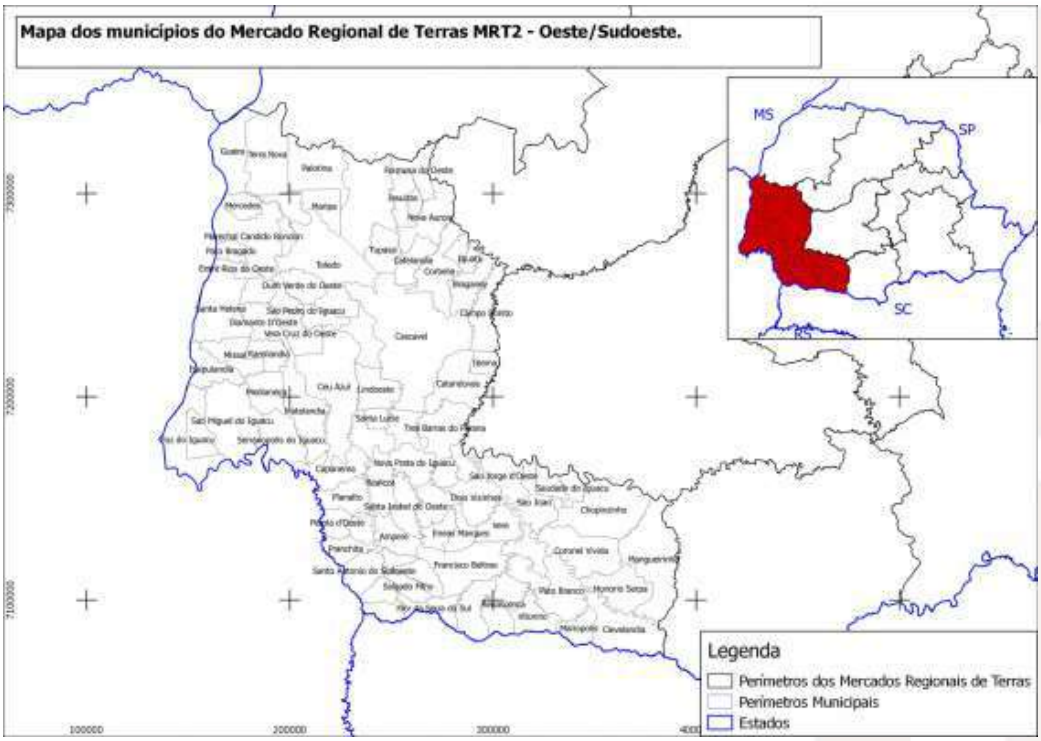
De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Na porção oeste há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo. Já na porção sudoeste há ocorrência de um pouco mais de áreas inaptas para a agricultura, motivada principalmente pelo relevo, devido à existência de áreas um pouco mais “dobradas”. A região é composta por 3 tipos de solos, dentre eles Latossolo Vermelho, Nitossolo Vermelho e Neossolo Regolítico.

O MRT 2 está situado nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista. Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência do Parque Nacional do Iguaçu, importante unidade de conservação abrangendo vários municípios da região. Um indicador ambiental desfavorável é a grande quantidade de agrotóxicos consumida, ficando a média da região acima da média do estado.

Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas como o Salto de Caxias e o Salto de Osório e também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas nos rios Chopim e Vitorino.

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

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



4.2 Topografia

Em aspectos geomorfológicos, o Estado do Paraná possui a descrição de três táxons distintos, os quais distinguem Unidades Morfoestruturais, Unidades Morfoesculturais e Sub-unidades Morfoesculturais, respectivamente.

1º Taxon: Unidades Morfoestruturais – representadas pelo Cinturão Orogênico do Atlântico, pela Bacia Sedimentar do Paraná e pelas Bacias Sedimentares Cenozóicas e Depressões Tectônicas.

2º Taxon: Unidades Morfoesculturais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

3° Planalto

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

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

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

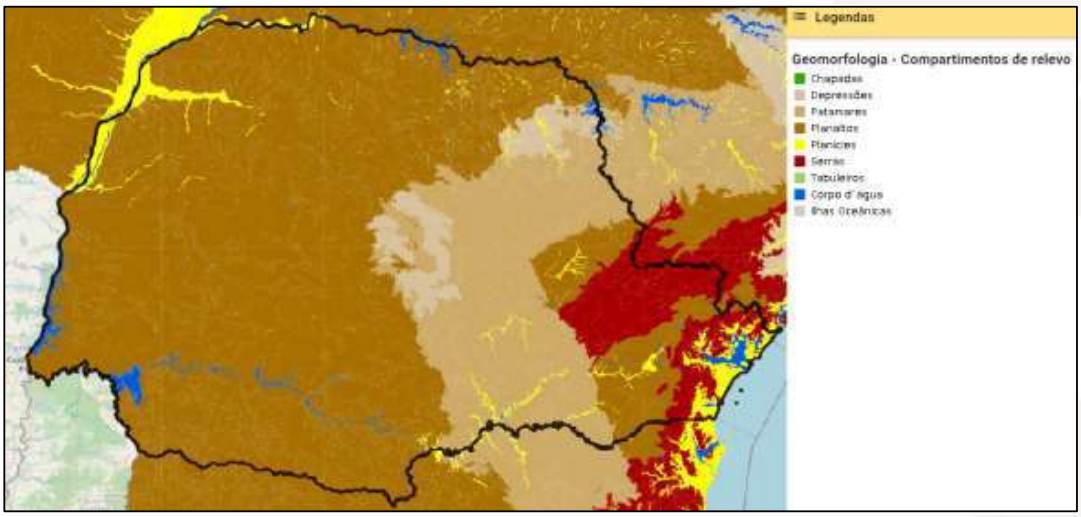
Planalto de Apucarana: Situa-se entre os rios Tibagi, Paranapanema, Ivaí e Paraná. Atinge altitudes de 1.125 metros na escarpa (serras do Cadeado e Bufadeira), declinando pra 290 metros ao atingir o rio Paranapanema. O mesmo acontece na direção oeste, quando atinge altitudes de 235 metros no rio Paraná.

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

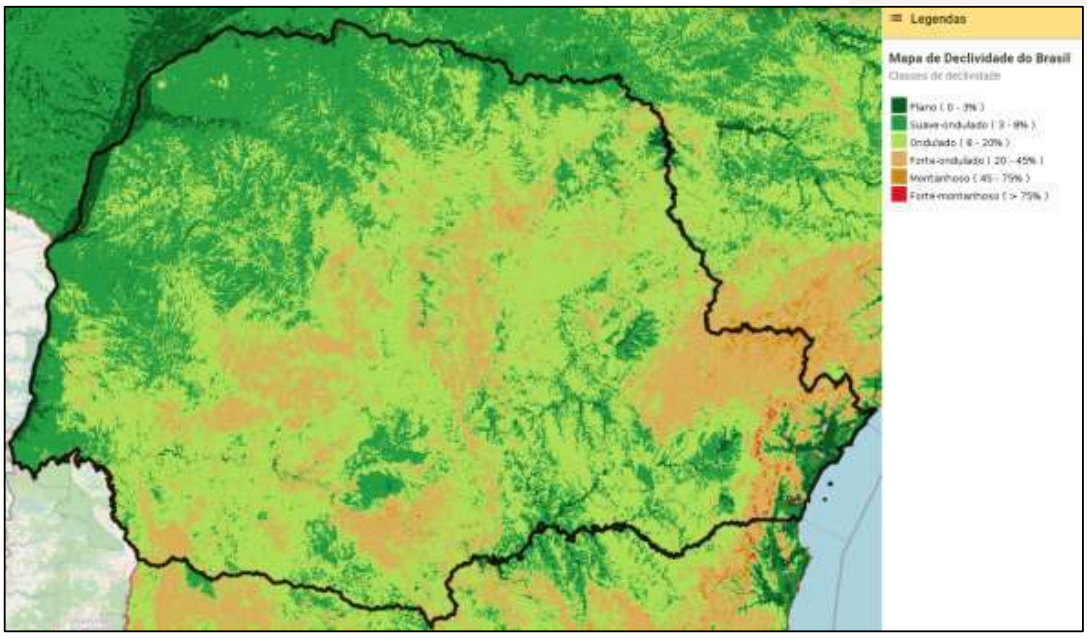
Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

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

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR



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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

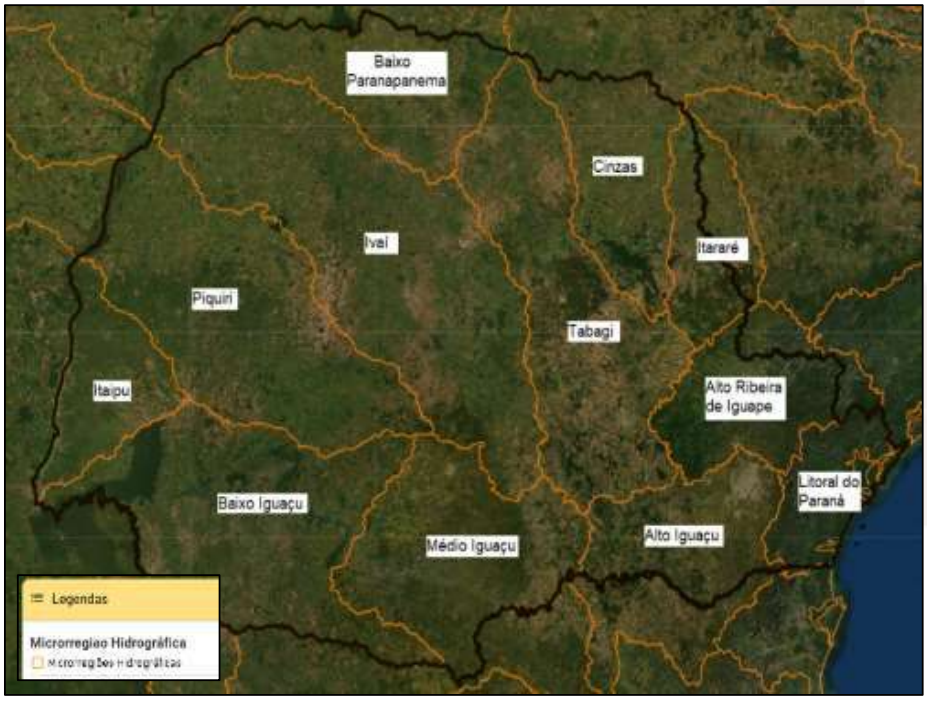
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

4.3 Hidrografia

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

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

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



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

RIO IGUAÇU

Do nome indígena quer dizer grandes águas. Nasce próximo à Serra do Mar, no município de Curitiba, correndo de leste a oeste. Entra no Segundo Planalto, através da Escarpa Devoniana, por um boqueirão formado posteriormente, o que comprova que o rio é mais antigo do que a escarpa. Seu curso é de aproximadamente 900km, sendo que 360km são navegáveis. Separa o Estado do Paraná de Santa Catarina depois de receber o rio Negro pela margem esquerda até União da Vitória. Seus principais afluentes são o Chopin e o rio Negro.

No Planalto de Guarapuava chamado de "terceiro planalto paranaense", o Iguaçu aparece como um rio consequente, influenciado pela formação geológica, onde o mergulho dos derrames de basalto faz ele apresentar-se com trechos encaixados, como seus afluentes, com vales estreitos e profundos, com corredeiras (rápidos), ilhas rochosas e quedas de água, onde são conhecidos pelos nomes de saltos: Grande, Santiago, Osório, Caxias, Sampaio, Faraday e as Cataratas do Iguaçu.

Os desníveis que fizeram aparecer este grande número de quedas d'água, fizeram este rio ser um dos maiores rios brasileiros na contribuição da geração de energia elétrica. Existem no seu percurso cinco represas para aproveitamento hidroelétrico, sendo elas:

- Usina Governador Bento Munhoz da Rocha Neto
- Usina Gov. Ney Aminthas de Barros Braga
- Usina Hidrelétrica de Salto Caxias
- Usina Hidrelétrica de Salto Santiago
- Usina Hidrelétrica de Salto Osório
- Usina Hidrelétrica de Foz de Areia

No chamado baixo curso do rio, após o município de Capanema, no Paraná; o rio faz a divisa internacional entre o Brasil e a Argentina, ou seja, entre o Estado do Paraná e a Província de Misiones.

4.4 Clima

O clima do Estado do Paraná se apresenta como um dos melhores do país. Motivo pelo qual inúmeras correntes imigratórias e migratórias preferiram seu território. As

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

temperaturas mais elevadas são encontradas na região norte, oeste, litoral e no vale do Rio Ribeira. As mais baixas coincidem com as regiões mais elevadas, onde são encontradas as linhas isotérmicas das mais baixas do país.

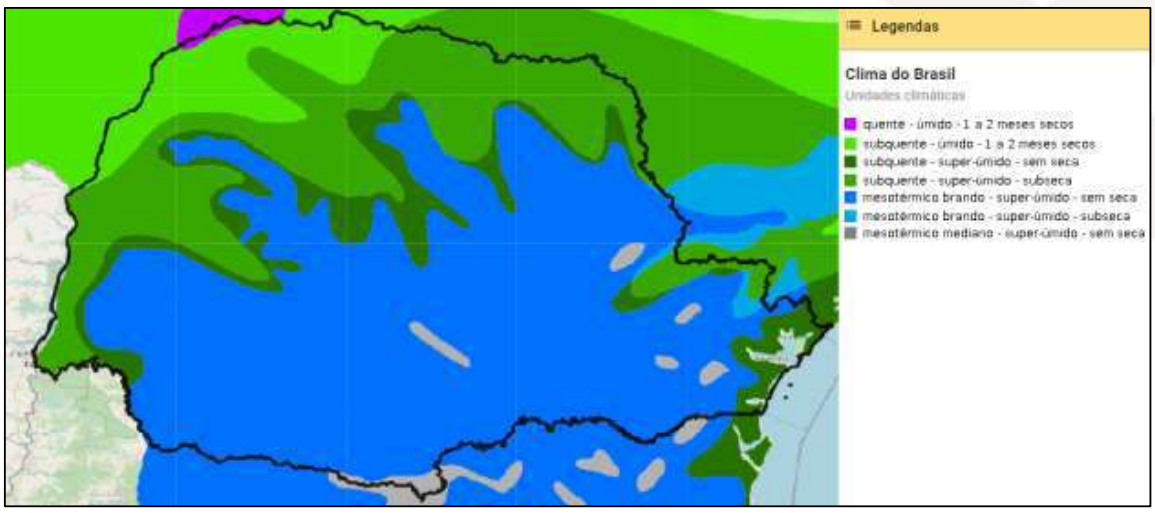
Segundo Reinhard Maack (1981), em sua descrição climática do Estado do Paraná, as localidades mais quentes são Paranaguá, na região litorânea, com média térmica de 21,1ºC; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8ºC; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8ºC; e Jacarezinho, diante da escarpa Triássico-Jurássica, no Norte do Paraná, com 20,5ºC de temperatura média anual.

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

Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22ºC e a do mês mais frio é superior a 18ºC. Encontra-se no litoral e no leste da Serra do Mar.

Cfa – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: com verões quentes, sem estação seca e com poucas geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22ºC, e a do mês mais frio é inferior a 18ºC. Encontra-se nas regiões Norte, Oeste e Sudoeste, no Oeste da Serra do Mar e do Vale do Ribeira.

Cfb – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: sem estação seca, com verão brando e geadas severas. A média das temperaturas do mês mais quente é inferior a 22ºC, e a do mês mais frio é inferior a 18ºC. Encontra-se na região de Curitiba, nos Campos Gerais, Sul e parte do Sudoeste do Terceiro Planalto.



Mapa dos Climas existentes no Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

4.5 Vegetação

A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou a maior parte das áreas do Estado do Paraná sob os fatores climáticos predominantes no Quaternário recente. Ainda nesse período, havia os campos limpos e cerrados revestindo grande parte do Paraná, o que se percebia graças ao clima semi-árido existente nesse momento. As alternâncias climáticas pelas quais a região foi passando propiciaram que a mata fosse dominando os campos a partir dos declives das escarpas e dos vales dos rios, transformando o Estado do Paraná numa das áreas mais ricas em matas do Brasil até poucos decênios.

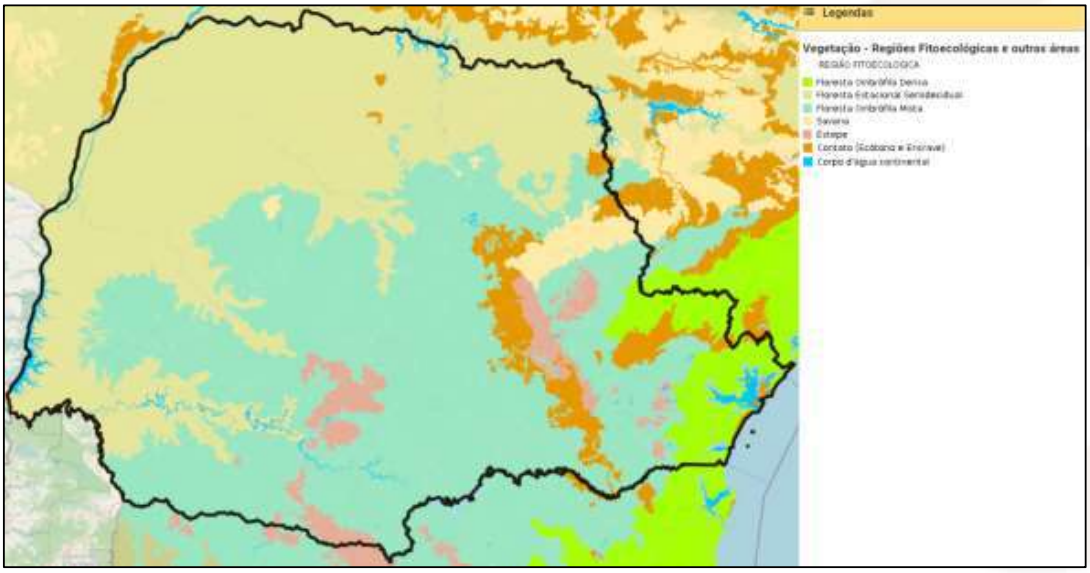
MATA ATLÂNTICA

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

A Mata Atlântica possui muitas espécies de madeira como cedro, ipê, figueira, peroba, além de outros vegetais como palmito, embaúba, aleluia, epífitas, lianas e musgos. Ao penetrar no primeiro planalto paranaense, a mata confunde-se com a vegetação subtropical, formando uma verdadeira zona de transição.

A criação do Parque Estadual do Marumbi na região da Serra do Mar foi de grande importância para a preservação da fauna e flora da região, que vinha sofrendo com a degradação levada a cabo pela exploração da madeira, em especial. Atualmente é a maior reserva de Mata Atlântica existente em território contínuo no Brasil

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

5.2.2 Visto o imóvel confrontar o rio Quinzinho, é necessário a destinação de Área de Preservação Permanente (APP).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

a) <u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>

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) <u>Abordagem por valores específicos:</u>

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;

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

b) "... pela qual se negociaria..." se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

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

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

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

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"LOTE RURAL nº 04 (quatro), da GLEBA n° 27-AM (vinte e sete-AM), do Núcleo Ampére, da Colônia Missões, do Município de Ampére, Estado do Paraná, com área de 435.200,00 m² (quatrocentos e trinta e cinco mil e duzentos metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: - NORTE:- Pelo Rio Quinzinho, confronta com a gleba nº 29-AM;- ESTE:- Pela Sanga Noemi, confronta com o lote nº 05, da mesma gleba;- SUL:- Por uma linha seca, confronta com o lote nº 63, da mesma gleba;- SUDOESTE: Pelo Rio 15 de Novembro, confronta com a gleba n° 206-SA;- OESTE:- Por uma linha seca, confronta com o lote nº 03, da mesma gleba."

6.2 Situação

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

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições no imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

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 e agropecuários.
7.5 **Facilitadores para negociação do bem**: Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.

8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).

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

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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 3.811.731,06 (Três milhões, oitocentos e onze mil, setecentos e trinta e um reais e seis centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R$ 3.812.000,00 (Três milhões, oitocentos e doze mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 12 de setembro de 2025

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMORIAL DE CÁLCULO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Memorial de Cálculo

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	**ALESSANDRA GALLERT**	Data da Vistoria:	**29/08/2025**
Endereço:	-	Data do Laudo:	**11/09/2025**
Complemento:	**Gleba n°27-AM**	Matrícula:	**n°1.750**
Bairro:	**Zona Rural**	Objetivo:	**Determinação de Valor de Mercado**
Cidade:	**Ampére** UF: **PR** CEP: -	Finalidade:	**Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula		CCIR		CAR		Teste	
Área:	**43,52** ha	Área:	- ha	Área:	**43,52** ha	Área:	- ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	**2,20** ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**2,20** ha	Módulo Fiscal:	- ha

ITR		GEO		Área Considerada		
Área:	- ha	Área:	- ha	Área:	**43,52** ha	< Matrícula
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	< Matrícula
Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**2,20** ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	**Suave Ondulado**	Cons. Do Solo:	**arenoso a argiloso**
Drenagem:	**Bom**	Estradas Internas:	**Nenhuma**
Textura:	**Cambissolo**	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	**Nenhuma**	Profundidade:	**Solos Moderados**
Aproveitamento:	**Baixo**	Pedregosidade:	**Moderdao**
Pot. Produtivo:	**Moderado**	Erosão:	**Propensão moderada**
Benfeitorias:	**Nenhuma**	Precipitação:	**1.746mm/ano**
Altitude:	**415m**		

Valor de Mercado

R$ 3.811.731,06

(TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E ONZE MIL, SETECENTOS E TRINTA E UM REAIS E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**
Telefone de Contato: **(41)3233-1077**
Identificação: **KronLeilões**

Assinatura: _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Memorial de Cálculo

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel rural, localizado no município e Ampére/PR.	

Coordenadas

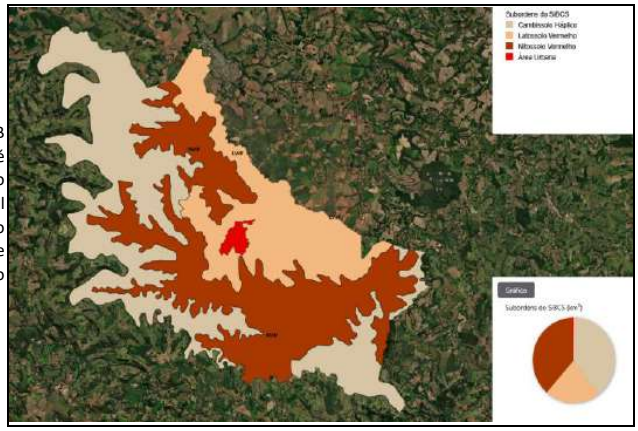
Latitude: **25°58'16.82"S**

Longitude: **53°30'16.73"O**

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
"LOTE RURAL nº 04 (quatro), da GLEBA n° 27-AM (vinte e sete-AM), do Núcleo Ampére, da Colônia Missões, do Município de Ampére, Estado do Paraná, com área de 435.200,00 m² (quatrocentos e trinta e cinco mil e duzentos metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: - NORTE:- Pelo Rio Quinzinho, confronta com a gleba nº 29-AM;- ESTE:- Pela Sanga Noemi, confronta com o lote nº 05, da mesma gleba;- SUL:- Por uma linha seca, confronta com o lote nº 63, da mesma gleba;- SUDOESTE: Pelo Rio 15 de Novembro, confronta com a gleba n° 206-SA;- OESTE:- Por uma linha seca, confronta com o lote nº 03, da mesma gleba."	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
Cambissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. São mais profundos comparativamente aos Neossolos. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado. Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.	

Memorial de Cálculo

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Memorial de Cálculo

Relatório Fotográfico



7



8



9



10



11



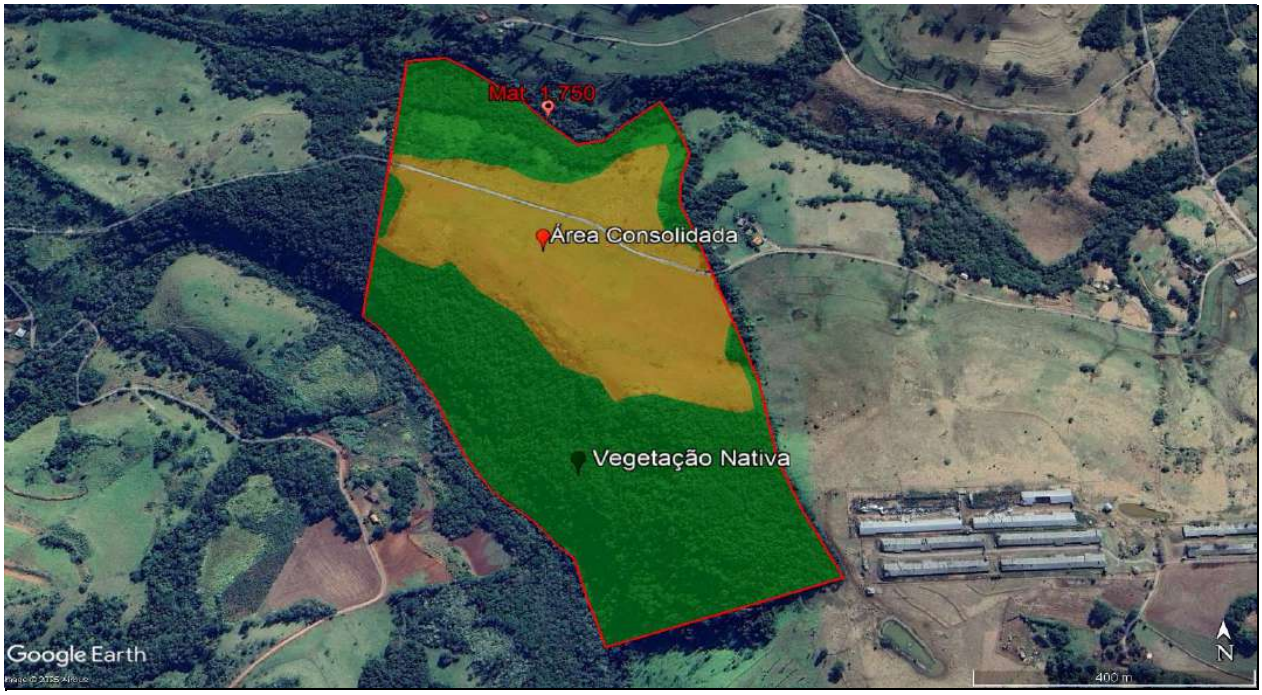
12

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

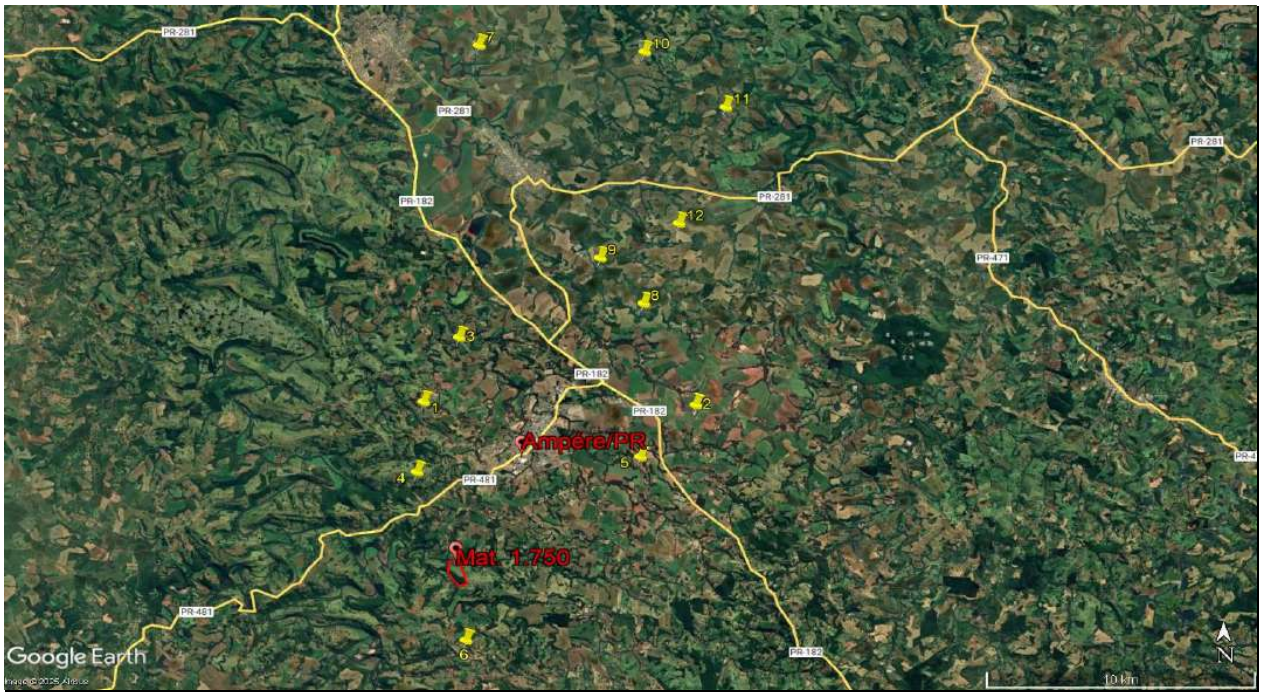
PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

Memorial de Cálculo

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

Avaliando

Endereço:	-										
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Ampére			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	43,52		Área Construída:		-						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:		N/A						
Hidrográfia:	Bom		Fonte:		N/A						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		N/A						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato		N/A						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	8,02	18%	Vw(a)			VIII	27,00	62%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	43,52	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	32%	
IIIs	8,50	20%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 1

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Ampére			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	36,30		Área Construída:		170,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 1.600.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Dias barboza						
Benfeitorias	casa e galpão		Contato		https://www.diasebarboza.com.br/imove						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	12,00	33%	Vw(a)			VIII	8,50	23%
IIe			IIIe,s	15,80	44%	VIe			Áterreno(ha):	36,30	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 2

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Ampére			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	8,68		Área Construída:		300,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:		R$ 2.500.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		Imoveis investir						
Benfeitorias	casa		Contato		https://www.imoveisinvestir.com.br/imov						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	0,68	8%	Vw(a)			VIII	2,00	23%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	8,68	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	55%	
IIIs	6,00	69%	IVe			VIIe					

Observações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

KRON LEILÕES

Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 3

Endereço:											
Bairro:	Zona ural					Cidade:	Ampére			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	20,57		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 800.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		Investir Imóveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://www.imoveisinvestir.com.br/imov						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,42	26%	Vw(a)			VIII	5,50	27%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	20,57	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	51%	
IIIs	9,65	47%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 4

Endereço:											
Bairro:	Zonza Rural					Cidade:	Ampére			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	19,84		Área Construída:		500,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 1.500.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Investir Imóveis						
Benfeitorias	casa e barracão		Contato		https://www.imoveisinvestir.com.br/imov						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,50	28%
IIe			IIIe,s	5,69	29%	VIe			Áterreno(ha):	19,84	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	8,65	44%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 5

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Ampére			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	5,00		Área Construída:		70,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 450.000,00						
Hidrográfia:	Regular		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		Investir imóveis						
Benfeitorias	casa		Contato		https://www.imoveisinvestir.com.br/imov						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	1,50	30%	Vw(a)			VIII	1,00	20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	5,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	55%	
IIIs	2,50	50%	IVe			VIIe					

Observações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 6

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Pinhal de São Bento			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	7,41		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 1.200.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Investir imóveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://www.imoveisinvestir.com.br/imov						



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,50	20%
IIe			IIIe,s	3,00	40%	VIe			Áterreno(ha):	7,41	100%
IIe,s			IVs	2,00	27%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	0,91	12%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 7

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Realeza			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	104,00		Área Construída:		2000,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 19.350.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		EARGE						
Benfeitorias	casas e barracão		Contato		https://www.earcge.com.br/imovel/2689						



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,50	5%	Vw(a)			VIII	25,00	24%
IIe			IIIe,s	8,50	8%	VIe			Áterreno(ha):	104,00	100%
IIe,s	65,00	63%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	57%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 8

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Santa Izabel do Oeste			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	8,50		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 875.000,00						
Hidrográfia:	Bom		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		Jcatto						
Benfeitorias	nenhum		Contato		https://www.jcattoimoveis.com.br/detalh						



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,00	24%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	8,50	100%
IIe,s	5,45	64%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%	
IIIs	1,05	12%	IVe			VIIe					

Observações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Memorial de Cálculo

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

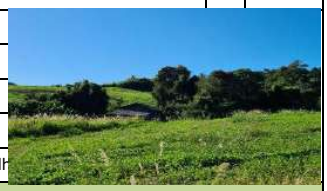
Elemento Comparativo 9

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Santa Izabel do Oeste			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	18,30		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 3.000.000,00						
Hidrográfia:	Bom		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		JCAtto imóveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato		https://www.jcattoimoveis.com.br/detalh						
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,35	24%
IIe	8,50	46%	IIIe,s	2,45	13%	VIe			Áterreno(ha):	18,30	100%
IIe,s	3,00	16%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Santa izabel do oeste			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	16,60		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 2.500.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		Jcattoimoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://www.jcattoimoveis.com.br/detalh						
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00	24%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	16,60	100%
IIe,s	7,50	45%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	57%	
IIIs	5,10	31%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Santa izabel do oeste			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	7,26		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 750.000,00						
Hidrográfia:	Regular		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:		Jcattoimoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://www.jcattoimoveis.com.br/detalh						
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,50	21%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	7,26	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	57%	
IIIs	5,76	79%	IVe			VIIe					
Observações:											

Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 12					
Endereço:					
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Santa izabel do Oeste	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,90	Área Construída:	0,00		
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 350.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	jcattoimoveis		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.jcattoimoveis.com.br/detalh		

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,18	**20%**
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,90	**100%**
IIe,s	0,30	**33%**	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%	
IIIs	0,42	**47%**	IVe			VIIe					
Observações:											

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

Memorial de Cálculo

Kronberg leilões — 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	Hidrográfia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R$ 2.500.000,00	8,68	R$ 246.747,60	0,90	R$ 230.789,45	1,000	0,950	1,139	1,000	0,592	1,000	0,64	R$ 147.882,52
4	R$ 1.500.000,00	19,84	R$ 396.342,00	0,90	R$ 48.067,44	1,000	1,056	1,139	1,056	0,657	1,000	0,83	R$ 40.071,29
5	R$ 450.000,00	5,00	R$ 58.708,44	0,90	R$ 69.258,31	1,000	1,056	1,150	1,000	0,593	1,000	0,72	R$ 49.894,19
6	R$ 1.200.000,00	7,41	R$ 0,00	0,90	R$ 145.748,99	1,000	1,056	1,139	1,056	0,687	1,000	0,87	R$ 127.073,85
7	R$ 19.350.000,00	104,00	R$ 1.572.552,00	0,90	R$ 152.331,23	1,000	1,056	1,139	1,056	0,567	1,000	0,72	R$ 109.620,86
8	R$ 875.000,00	8,50	R$ 0,00	0,90	R$ 92.647,06	1,000	1,056	1,000	1,000	0,550	1,000	0,58	R$ 53.795,49
9	R$ 3.000.000,00	18,30	R$ 0,00	0,90	R$ 147.540,98	1,000	1,056	1,000	1,000	0,541	1,000	0,57	R$ 84.280,13
10	R$ 2.500.000,00	16,60	R$ 0,00	0,90	R$ 135.542,17	1,000	1,056	1,139	1,000	0,564	1,000	0,68	R$ 91.870,18
11	R$ 750.000,00	7,26	R$ 0,00	0,90	R$ 92.975,21	1,000	1,056	1,150	1,000	0,572	1,000	0,69	R$ 64.571,75

Média	R$ 123.877,87	**Média**	R$ 85.451,14
Desvio	54857,63	**Desvio**	18658,99
Coef. de variação	0,44	**Coef. de variação**	0,22

Média Saneada	R$ 87.585,73
Limite Inferior	R$ 59.815,80
Limite Superior	R$ 111.086,49
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	5

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	
	43,52		R$87.585,73		1,00		**R$ 3.811.731,06**

Tratamento Estátistico

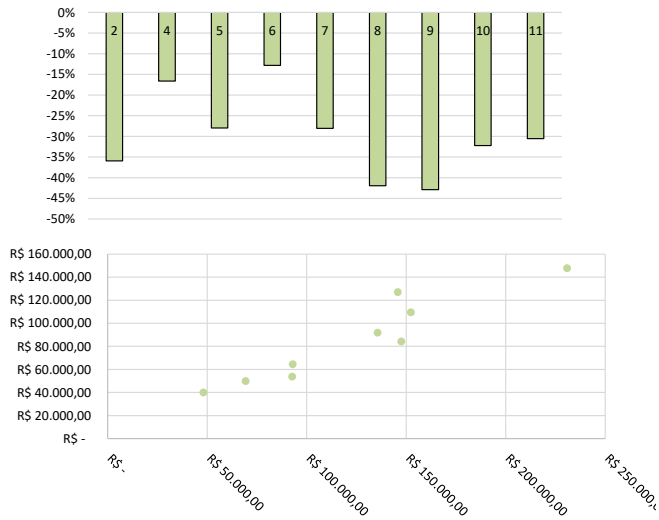
DADOS

Número de Amostras Coletados:	9
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R$ 59.815,80
Média Aritmética (p/ha):	R$ 85.451,14
Limite Superior (p/ha):	R$ 111.086,49
Média Saneada (p/ha):	R$ 87.585,73
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	18658,99
Coeficiente de Variação:	0,218

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		**R$ 15.279,34**
Inferior (p/ha):	**-21,77%**	**R$ 70.171,80**
Superior (p/ha):	**15,17%**	**R$ 100.730,48**
Amplitude Total		**36,94%**

Residual % e Dispersão



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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando **Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento**	**2 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados **5**	**2 Pontos**
3	Apresentação dos dados **Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto**	**3 Pontos**
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) **Publicações**	**2 Pontos**
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,50 a 2,00a**	**1 Ponto**

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **36,94%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau II**

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 205.3 - Assinado digitalmente por Sadi Bonatto:14795086915
16/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMPÉRE
PARANÁ

Angelo Polont
Registrador Designado

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Ficha
01

Rúbrica

MATRÍCULA Nº **1.750**

CNM 154724.2.0001750-62

DATA:- 26.11.2013:- LOTE RURAL nº 04 (quatro), **da GLEBA nº 27-AM** (vinte e sete-AM), do Núcleo Ampére, da Colônia Missões, do Município de Ampére, Estado do Paraná, com área de **435.200,00 m²** (quatrocentos e trinta e cinco mil e duzentos metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações:- NORTE:- Pelo Rio Quinzinho, confronta com a gleba nº 29-AM;- ESTE:- Pela Sanga Noemi, confronta com o lote nº 05, da mesma gleba;- SUL:- Por uma linha seca, confronta com o lote nº 63, da mesma gleba;- SUDOESTE:- Pelo Rio 15 de Novembro, confronta com a gleba nº 206-SA;- OESTE:- Por uma linha seca, confronta com o lote nº 03, da mesma gleba.- CCIR:- nº 722.014.012.190-3.- ITR:- nº 0.976.338-4.-***

PROPRIETÁRIO:- ALESSANDRA GALLERT, brasileira, solteira, maior, capaz, corretora de imóveis, portadora da C.I. nº 8.425.818-0-PR e do CPF nº 007.999.059-25, residente e domiciliada na Rua Princesa Izabel, nº 3.031, na cidade de Realeza-PR.-***
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 1.816, R-8, R-9 e AV-10, do livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de novembro de 2013. Nazareno Danieli, Escrevente Substituto.-***

AV-1-1.750:- DATA 26.11.2013:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:-** Certifico e dou fé que, através da Cédula de Crédito Bancário, nº 237/05852/001, emitida em 13 de fevereiro de 2012, por Elos Engenharia Ltda, com sede na Avenida Rubem César Caselani, nº 3.191, na cidade de Realeza-PR, inscrita no CNPJ sob o nº 07.100.764/0001-06, representada por Alessandro Rodineli Borsati, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da C.I. nº 4.978.686-7-PR e do CPF nº 972.137.139-49, residente e domiciliado na Rua Princesa Izabel, nº 3.031, centro, na cidade de Realeza-PR, a proprietária Alessandra Gallert, brasileira, solteira, maior, capaz, corretora de imóveis, portadora da C.I. nº 8.425.818-0-PR e do CPF nº 007.999.059-25, residente e domiciliada na Rua Princesa Izabel, nº 3.031, na cidade de Realeza-PR, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula em favor do credor/fiduciário Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Deus, no município de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, nas seguintes condições: Valor do crédito: R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo o prazo da operação de 731 (setecentos e trinta e um) dias, vencendo-se a primeira parcela em 17.03.2012 e a última em 17.02.2014, e o valor de cada parcela é de R$ 15.309,81 (quinze mil, trezentos e nove reais e oitenta e um centavos), com vencimento final para 17 de fevereiro de 2014; com incidência de encargos prefixados à taxa de juros efetiva de 1,69% ao mês (22,28% ao ano). Tudo nos termos da Lei nº 9.514/1997, pelo que, fica constituída a propriedade resolúvel deste imóvel, com escopo de garantia. Para efeitos de venda em público leilão, o valor a ser considerado é de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) e ainda, que o prazo de carência previsto no artigo 26 fica acordado em 15 dias. Tudo conforme consta do R-9-1.816, do livro nº 02 e Registro nº 17.287, do livro nº 03, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé, Ampére 26 de novembro de 2013. Nazareno Danieli, Escrevente Substituto.-***

AV-2-1.750:- DATA 26.11.2013:- **CONSERVAÇÃO DE FLORESTA:-** Certifico e dou fé que, através do Instrumento Particular de Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal SISLEG nº 1.126.181-1, celebrado com o Instituto Ambiental do Paraná - IAP, na cidade de Francisco Beltrão-PR, em 09 de março de 2012, a área de 8,7040 hectares, correspondente a 20% da área de imóvel da presente matrícula, está gravada como Reserva Legal, mantidas as restrições de limitação e intocabilidade em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e os decretos estaduais nºs 387/99 e 3.320/04 e demais normas pertinentes. Tudo conforme consta da AV-10-1.816, do livro nº 02, do Serviço de Registro de

SEGUE NO VERSO

Matrícula nº **1.750**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQYX-7ZALK-9U9DW-JXX5E

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

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: PJY2E AD62F 5Q84U DC2YK

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ori.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **15.472-4**
e o código de verificação do documento: **B6E5NH5O**
Consulta disponível por 30 dias

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 205.3 - Assinado digitalmente por Sadi Bonatto:14795086915
16/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQYX-7ZALK-9U9DW-JXX5E

Rúbrica

Ficha 01V

CNM 154724.2.0001750-62

Continuação

Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé, Ampére 26 de novembro de 2013. Nazareno Danieli, Escrevente Substituto.-***

AV-3-1.750:- PROT. 1.804 de 22.11.2013:- **CANCELAMENTO DA AV-1:-** Procede-se a esta averbação nos termos da autorização contida na Cédula de Crédito Bancário nº 237/5852/201113, emitida em 20 de novembro de 2013 e descrita no R-4 a seguir, na qual participaram os representantes do credor Banco Bradesco S.A., para constar o cancelamento da alienação fiduciária relativa à AV-1 retro. C.: R$ 88,83 (630,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé, Ampére 26 de novembro de 2013. Nazareno Danieli, Escrevente Substituto.-***

R-4-1.750:- PROT. 1.804 de 22.11.2013:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:-** Nos termos da Cédula de Crédito Bancário, Empréstimo - Capital de Giro, nº 237/5852/201113, emitida em 20 de novembro de 2013, pela empresa Elos Engenharia Ltda, com sede na Avenida Rubem César Caselani, nº 3.191, na cidade de Realeza-PR, inscrita no CNPJ sob o nº 07.100.764/0001-06, representada por Alessandro Rodineli Borsati, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da C.I. nº 4.978.686-7 e do CPF nº 972.137.139-49, residente e domiciliado na Rua Princesa Izabel, nº 3.031, centro, na cidade de Realeza-PR, a proprietária Alessandra Gallert, brasileira, solteira, empresária, portadora da C.I. nº 8.425.818-0-PR e do CPF nº 007.999.059-25, residente e domiciliada na Rua Princesa Izabel, nº 3.031, na cidade de Realeza-PR, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula em favor do credor Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Deus, no município de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, como garantia de um crédito no valor de R$ 237.000,00 (duzentos e trinta e sete mil reais), sendo o prazo da operação de 1.096 (um mil e noventa e seis) dias, sendo a data para liberação do crédito em 26.11.2013, com encargos pré-fixados a taxa de juros efetiva de 1,86% ao mês (24,70% ao ano), sendo a forma de pagamento em 36 parcelas, vencendo a primeira em 26.12.2013 e a última em 26.11.2016, que deverão ser pagas na praça de Realeza-PR. Tudo nos termos da Lei nº 9.514/1997, pelo que, fica constituída a propriedade resolúvel deste imóvel, com escopo de garantia em favor do credor. Os contratantes convencionaram, para os fins previstos no artigo 24, VI, daquele dispositivo, que o valor do imóvel é de R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais); e ainda, que o prazo de carência previsto no artigo 26 fica acordado em 15 dias. E demais cláusulas e condições todas as constantes do referido instrumento, cópia arquivada. CCIR-2006/2009:- nº 722.014.012.190-3. ITR-2008/2012:- nº 0.976.338-4, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural nº 34D9.0DD0.B8D4.0927. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual:- Emitida em 22.11.2013. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União:- Emitida em 15.10.2013. Certidão Negativa de Feitos Ajuizados da Justiça Estadual das Comarcas de Realeza e Ampére-PR:- Emitidas em 05.11.2013 e 21.11.2013. Certidão Negativa de Feitos Ajuizados da Justiça Federal:- Emitida em 22.11.2013. Certidão Negativa da Justiça do Trabalho de Dois Vizinhos e Francisco Beltrão-PR:- Emitidas em 07.11.2013 e 08.11.2013. C.: R$ 304,00 (2.156,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de novembro de 2013. Nazareno Danieli, Escrevente Substituto.-***

AV-5-1.750:- PROT. 6.597 de 24.08.2016:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos do comunicado recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o Protocolo nº 201608.2315.00177490-IA-460, oriundo do Processo nº 18872014126090009, ordem emitida pela 02ª Vara do Trabalho de Francisco Beltrão-PR, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital nº wDFYM.HVbJQ.q56co, Controle: jyhMZ.w2ZIq. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de agosto de 2016. Nazareno Danieli, Escrevente.-***

SEGUE

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

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: PJY2E AD62F 5Q84U DC2YK

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ori.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **15.472-4**
e o código de verificação do documento: **B6E5NH5O**
Consulta disponível por 30 dias

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 205.3 - Assinado digitalmente por Sadi Bonatto:14795086915
16/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Valide aqui
este documento

Matrícula nº 1.750 | Rúbrica | Ficha 02

CNM 154724.2.0001750-62

AV-6-1.750:- PROT. 6.724 de 28.09.2016:- **INDISPONIBILIDADE:**- Procede-se a esta averbação nos termos do comunicado recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o Protocolo nº 201609.2715.00193382-IA-809, oriundo do Processo nº 018902014126090002, ordem emitida pela 02ª Vara do Trabalho de Francisco Beltrão-PR, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital nº DdYrq.TeqFj.3Q6co, Controle: jyv5Z.HRN8U. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 28 de setembro de 2016. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente.-***

AV-7-1.750:- PROT. 7.242 de 06.02.2017:- **CANCELAMENTO DO AV-6:**- Procede-se a esta averbação nos termos do contido na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o nº 201702.0310.00234937-TA-000, oriundo do processo nº 018902014126090002, para constar o cancelamento do protocolo nº 201609.2715.00193382-IA-809, que deu origem ao AV-6 supra, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital Nº jFzvh.foPpV.R76co, Controle:jyx6Z.tFwxO. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 09 de fevereiro de 2017. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-8-1.750:- PROT. 7.568 de 18.05.2017:- **CANCELAMENTO DO AV-5:**- Procede-se a esta averbação nos termos do contido na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o nº 201705.1714.00286913-TA-630, oriundo do processo nº 18872014126090009, para constar o cancelamento do protocolo nº 201608.2315.00177490-IA-460, que deu origem ao AV-5, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente impresso e arquivado. Selo Digital Nº qJFsD.YJ5C6.HZ6co, Controle:jyazZ.uKpyP. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 18 de maio de 2017. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente Substituto.-***

AV-9-1.750:- PROT. 8.958 de 02.05.2018:- **CANCELAMENTO DA R-4:**- Procede-se a esta averbação nos termos da autorização endereçada a este Ofício pelos representantes do credor Banco Bradesco S.A., para constar o cancelamento da Alienação Fiduciária, relativa ao R-4. C.: R$ 121,59 (630,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampére, 04 de maio de 2018. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente Substituto.-***

AV-10-1.750:- PROT. 10.310 de 10.05.2019:- **INDISPONIBILIDADE:**- Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 201905.1009.00798548-IA-900, oriundo do Processo nº 00007398520155090643, ordem emitida por TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Palmas - PR - Vara do Trabalho de Palmas, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles Autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Funrejus:- Diferido. C.: R$ 121,59 (630,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampére, 13 de maio de 2019. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-11-1.750:- PROT. 13.238 de 24.03.2021:- **CANCELAMENTO DO AV-10:**- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a este Ofício pela parte interessada, acompanhado da Decisão proferida em 23 de março de 2021, pelo Juiz Titular da Vara do Trabalho de Palmas-PR, extraída dos Autos nº 0000739-85.2015.5.09.0643, para constar o cancelamento da indisponibilidade de bens, que deu origem ao AV-10 supra, tudo conforme consta dos documentos arquivados eletronicamente nesta Serventia. Selo Digital nº 1814665AVAA0000000059621F. Funrejus 25%:- R$ 34,18, recolhido através desta Serventia.

SEGUE NO VERSO

Matrícula nº 1.750

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQYX-7ZALK-9U9DW-JXX5E

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

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: PJY2E AD62F 5Q84U DC2YK

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ori.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **15.472-4**
e o código de verificação do documento: **B6E5NH5O**
Consulta disponível por 30 dias

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 248.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
12/09/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0000048-30.2021.8.16.0186 - Ref. mov. 205.3 - Assinado digitalmente por Sadi Bonatto:14795086915
16/05/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula de Imóvel

Valide aqui
este documento

Rúbrica

Ficha 02V

Continuação

Fadep 5% R$ 6,84. ISS 3,5% R$ 4,78. Selo:- R$ 5,25. Emolumentos: R$ 136,71 (630,00 VRCs). O referido é verdade e dou fé, Ampére, 24 de março de 2021. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente Substituto.-***

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE AMPÉRE - PR

AUTENTICAÇÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão, composta de 4 páginas, foi extraída em inteiro teor da matricula nº **1.750 - do Livro nº 02 - Registro Geral, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de Agosto de 2001, e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data, devendo para a validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.**

Ampére-PR, 19 de março de 2025 - 13:00:16.

( ) João Paulo Finn - Agente Delegado
( ) Jeferson Pagnoncelli Lazarin - Escrevente Substituto
( ) Ana Paula Klug Miotto - Escrevente
( ) Bruna Eduarda Pires - Escrevente

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.q5rzv.OVcYr
Utwfe.1016q
https://selo.funarpen.com.br

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQQYX-7ZALK-9U9DW-JXX5E

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

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: PJY2E AD62F 5Q84U DC2YK

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: PJ6KK VTJ8V CEZ4B WRDNR

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.ori.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: **15.472-4** e o código de verificação do documento: **B6E5NH5O**
Consulta disponível por 30 dias